



**Universität
Bayreuth**

Lehrstuhl für Institutionenökonomik

Arbeitspapier Nr. 8

Florian Geuder

Anreize zur energetischen Sanierung im Mietrecht

-

**Eine ökonomische Analyse der
rechtlichen Rahmenbedingungen**

August 2015

Lehrstuhl für Institutionenökonomik

Universität Bayreuth

95440 Bayreuth

Abstract

Durch die Ausgestaltung mietrechtlicher Institutionen verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, energetische Sanierungen im Wohnungsmietsektor zu fördern und so positive externe Effekte auf den Umwelt- und Klimaschutz herbeizuführen.

In der Grundkonstellation des deutschen Mietrechts besteht für den Vermieter kein Anreiz, solche Sanierungen durchzuführen, da er die Kosten dafür tragen muss, die Nutzen in Form niedrigerer Verbrauchskosten jedoch dem Mieter zugutekommen. Dieses Auseinanderfallen von Kosten und Nutzen versucht der Gesetzgeber durch rechtliche Möglichkeiten zur Kostenumlage auf den Mieter auszugleichen. Wird dem Vermieter die Möglichkeit gegeben, Investitionen vorzunehmen, deren wirtschaftliche Folgen der Mieter trägt, ergibt sich jedoch ein Principal-Agenten Problem. Die Gesetzgebung bewegt sich folglich bei der Regelung der Umlagemöglichkeit in einem Spannungsfeld zwischen der Schaffung von Investitionsanreizen und dem Mieterschutz. Dieser schlägt sich in erhöhten Transaktionskosten für den Vermieter nieder.

Eine Institutionenökonomische Analyse des Mietrechts unter Zuhilfenahme spieltheoretischer Modelle zeigt, dass durch die Kostenumlagemöglichkeit im bestehenden Mietrecht kein ausreichender Anreiz für den Vermieter besteht, energetisch zu sanieren, da sich für ihn eine abwartende Strategie als wirtschaftlich vorteilhafter erweist. Diese Situation wird durch Wechselwirkungen zwischen der Mieterhöhungsmöglichkeit nach energetischen Sanierungen und der Mietanpassungsmöglichkeit an das Niveau der Mietspiegel herbeigeführt, die ein Trittbrettfahrerverhalten begünstigt.

Ausgehend davon werden anschließend mögliche Handlungsempfehlungen dargestellt, die sich vor allem durch eine veränderte Ausgestaltung der Mietspiegel bieten.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	1
2. Mangelnde Energieeffizienz von Bestandsimmobilien.....	2
2.1. Bestandsaufnahme und Einsparpotentiale.....	2
2.2. Problemanalyse.....	3
2.2.1. Die Umwelt als öffentliches Gut und externe Effekte.....	3
2.2.2. Das Mieter-Vermieter-Dilemma.....	4
2.2.3. Gesetzliche Modernisierungsanreize	6
2.2.3.1. Modernisierungsanreize durch Kostentragungsregelungen.....	6
2.2.3.2. Modernisierungsanreize durch Contracting-Regelungen.....	19
2.3. Handlungsempfehlungen.....	23
2.3.1. Steuerrechtliche Regelungen	23
2.3.2. Ausdifferenzierung der Mietspiegel.....	24
3. Schlussbetrachtungen.....	32
3.1. Wechselwirkungen der Lösungsansätze.....	32
3.2. Ausblick.....	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mietverlauf und Vergleichsmiete.....	11
Abbildung 2:	Payoff des modernisierenden Vermieters.....	14
Abbildung 3:	Payoff des nicht modernisierenden Vermieters.....	14
Abbildung 4:	Gefangenendilemma zwischen den Vermietern.....	14
Abbildung 5:	Payoff des modernisierenden Vermieters nach der Mietrechtsreform.....	18
Abbildung 6:	Gefangenendilemma zwischen den Vermietern nach der Mietrechtsreform.....	18
Abbildung 7:	Dreiseitiges Principal-Agenten-Verhältnis zwischen Mieter, Vermieter und Contractor.....	22
Abbildung 8:	Payoff des modernisierenden Vermieters nach Einführung eines energetischen Mietspiegels.....	29
Abbildung 9:	Payoff des nicht modernisierenden Vermieters nach Einführung eines energetischen Mietspiegels.....	29
Abbildung 10:	Gefangenendilemma zwischen den Vermietern nach Einführung eines energetischen Mietspiegels.....	29

Abkürzungsverzeichnis

aF	alter Fassung
BBSR	Bundesinstitut für Stadt- und Raum- planung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BMJV	Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
CO ₂	Kohlenstoffdioxid
EnEV	Energieeinsparverordnung
GG	Grundgesetz
HkV	Heizkostenverordnung
p.a.	pro anno
m ²	Quadratmeter
TWh	Terrawattstunde

1. Einleitung

In keinem anderen EU-Land kommt dem Mietmarkt eine derart hohe Bedeutung zu wie in Deutschland, dessen Mietquote mit 54 %¹ die höchste innerhalb der EU darstellt.² Der Mietmarkt stellt also einen Markt dar, der einen Großteil der Bevölkerung direkt betrifft. Während der Wohnraum für die einen den Lebensmittelpunkt darstellt, ist er für die anderen ein Investitionsobjekt. In diesem Spannungsfeld zwischen Wirtschafts- und Sozialgut bewegt sich die Gesetzgebung zum Mietrecht bereits seit der Entstehung des BGB.³ Aufgrund der Größe des Mietmarktes können Entwicklungen auf diesem auch nicht nur isoliert betrachtet werden, sondern stehen in einem Wirkungszusammenhang zu anderen gesellschaftlich und wirtschaftlich relevanten Bereichen.

Die jüngste gesetzgeberische Aktivität bezog sich durch die Einführung einer Mietpreisbremse und der Verankerung des Bestellerprinzips bei Maklerdienstleistungen auf die soziale Komponente des Wohnens. Diese Änderungen des Mietrechts traten im Juni 2015 in Kraft. Zuvor wurden im Hinblick auf den Klimaschutz Änderungen an den rechtlichen Rahmenbedingungen der energetischen Gebäudesanierung vorgenommen, was zur Mietrechtsreform 2013 führte.⁴ Der Gesetzgeber versucht so, über mietrechtliche Regelungen positive Effekte auf andere Bereiche herbeizuführen.

Aufgrund der Bedeutung des Mietrechts für große Bevölkerungsgruppen sind solche Gesetzgebungsprojekte von einem großen Interesse der Öffentlichkeit und somit potentieller Wähler gekennzeichnet. Auch versuchen Verbände über Sachverständigenstellungnahmen den Gesetzgebungsprozess zu beeinflussen. Es besteht folglich die Gefahr, dass sachfremde Überlegungen in die Gesetzgebung einfließen oder sachliche Argumente einseitig gewichtet werden.

Es scheint daher wichtig, die Rechtslage in den aktuell reformierten Gebieten auf ihre wirtschaftlichen Folgen hin zu analysieren, um festzustellen, ob bestimmte Regelungen nicht mehr Kosten als Nutzen mit sich bringen. Die im Zusammenhang mit den Regelungen zur energetischen Gebäudesanierung stehenden Fragestellungen stellen ein besonders interessantes Betrachtungsfeld dar. Hier blieb der gesetzliche Regelungsrahmen über längere Zeit gleich, jedoch wurden Änderungen in Bezug auf die konkrete Ausgestaltung vorgenommen.

¹ Vgl. *Statistische Ämter des Bundes und der Länder* (2014, S. 16).

² Vgl. *Parlasca* (2012).

³ Vgl. *Häublein*, in *Münchener Kommentar, BGB*, vor § 535, Rn. 41 ff.

⁴ Vgl. *BT-Drs.*, 17/10485, S.1.

Somit können die praktischen Auswirkungen der Grundkonstellation bereits berücksichtigt werden. Im Gegensatz zu einem völlig neuartigen Projekt wie der Mietpreisbremse ist es möglich, die Folgen von Veränderungen anhand einer gut dokumentierten Ausgangslage abzuschätzen. Zudem wirken die Regelungen zu der energetischen Gebäudesanierung nicht nur einseitig auf die Preissetzung der Vermieter, sondern führen zu komplexen Anreizkonstellationen in Mehrpersonenverhältnissen.

Im Folgenden soll daher das Mietrecht bezogen auf die im Zusammenhang mit mangelnder Energieeffizienz von Bestandsimmobilien bestehenden Problemfelder institutionenökonomisch analysiert werden.

Zunächst werden hierfür die Grundlagen der Problematik dargestellt, die dann anschließend unter Zuhilfenahme der ökonomischen Analyse des Rechts näher untersucht wird. Hierbei wird auf die Auswirkungen der mangelnden Sanierung auf die Umwelt und die dem Problem zugrunde liegende Anreizlage für den Vermieter eingegangen. Anschließend soll die Rechtslage zur energetischen Sanierung und deren Einfluss auf das wirtschaftliche Handeln der Beteiligten näher betrachtet werden. Hier wird auf die Lage vor der letzten Mietrechtsreform im Jahr 2013, die aktuelle Rechtslage und die im Zuge der Mietrechtsnovellierung 2015 geplanten Änderungen eingegangen. Dem schließen sich mögliche Handlungsempfehlungen an.

2. Mangelnde Energieeffizienz von Bestandsimmobilien

2.1. Bestandsaufnahme und Einsparpotentiale

Am gesamten Endenergieverbrauch innerhalb Deutschlands nimmt die Wärmeversorgung von Privathaushalten einen bedeutenden Stellenwert ein. Vom gesamten Endenergieverbrauch entfallen ca. 28 % auf den Sektor der privaten Haushalte.⁵ Innerhalb dessen entfallen wiederum 84 % auf den Bereich der Wärmeversorgung.⁶ Somit entfallen ca. 24 % des gesamten Endenergieverbrauchs auf den Teilbereich Wärme in Privathaushalten. Zum Vergleich liegt der Energiebedarf des gesamten Industriesektors auch bei ca. 28 % oder der des Sektors Gewerbe, Handel, Dienstleistungen bei ca. 15 %.⁷ Innerhalb des Wohnungsbereichs kommt ge-

⁵ vgl. Umweltbundesamt (2015a).

⁶ vgl. Umweltbundesamt (2015b).

⁷ vgl. Umweltbundesamt (2015a).

rade in Deutschland den Mietobjekten mit einer Mietquote von 54 % eine besonders hohe Bedeutung zu.⁸ Fast die Hälfte der Objekte privater Vermieter haben ein Baujahr vor 1919. Der Gesamtbestand solcher, unter energetischen Gesichtspunkten problematischer, Objekte beträgt lediglich 8 - 13 %.⁹ Diese Zahlen stehen in einem scheinbaren Widerspruch zu der Mietquote. Jedoch werden nicht alle Mietobjekte unter die private Vermietung gezählt, sodass die Gruppe der Privatvermieter nicht mit der Gesamtvermietergruppe gleichgesetzt werden kann.¹⁰ Werden die durchschnittlichen Effizienzgrade von Heizungen in bestehenden Mehrfamilienhäusern an den technischen Stand angepasst, ließe sich im Jahr 2015 ein energetisches Einsparpotential von 27,9 TWh realisieren, verbunden mit einer CO₂ Einsparung von 6,22 Mio t.¹¹

Es kann also eine besondere Häufung altersbedingt energetisch problematischer Objekte im Eigentum privater Vermieter festgestellt werden. Zudem weisen die Heizungen von Mehrfamilienhäusern einen nicht mehr zeitgemäßen Nutzungsgrad auf. Mehrfamilienhäuser sind fast ausschließlich vermietet und stellen auch innerhalb der vermieteten Immobilien den mit Abstand größten Anteil.¹² Die hier erhobenen Daten können somit als Grundlage für die Beurteilung des energetischen Standes von Mietimmobilien herangezogen werden.¹³

Das Problem der mangelnden Energieeffizienz im Gebäudebestand betrifft somit vornehmlich Mietobjekte.

2.2. Problemanalyse

2.2.1. Die Umwelt als öffentliches Gut und externe Effekte

Fraglich ist, ob diese energetische Ineffizienz wirtschaftlich problematisch ist. Gestützt durch die geringen Leerstandsquoten von Wohngebäuden allgemein¹⁴ läge die Vermutung nahe, dass im Markt von Mietern und Vermietern sich eben auch im Segment der nur schwach sa-

⁸ Vgl. *Statistische Ämter des Bundes und der Länder* (2014, S. 16).

⁹ Vgl. *Hallof* (2013, S.60).

¹⁰ Vgl. zu verschiedenen Definitionen des Privaten Vermietungssektors *Kofner* (2010, S. 124).

¹¹ Vgl. *Ruhland/Herud* (2009, S.127f.).

¹² Vgl. *BMVBS* (2007, S. 16).

¹³ Vgl. *Beyer/Lippert* (2009, S. 25).

¹⁴ Vgl. *BMVBS* (2007, S. 16) Die Studie belegt eine geringe Leerstandsquote in Bezug auf Gesamtdeutschland. Abhängig von der strukturellen Beschaffenheit kann es in einzelnen Regionen auch zu deutlich höheren Leerstandsquoten kommen.

nierten Objekte Angebot und Nachfrage so zusammentreffen, dass eine weitgehende Markträumung erfolgt. Daraus könnte ein Funktionieren des Marktes gefolgert werden.

Jedoch können energetische Sanierungen nicht isoliert im Verhältnis Mieter-Vermieter betrachtet werden. Der Verbrauch von Energie zeigt auch Auswirkungen auf die Umwelt. Während ein hoher Energieverbrauch verbunden mit entsprechendem Entstehen von Klimagasen hier negative Auswirkungen zeigt, kann sich umgekehrt eine Effizienzsteigerung positiv auswirken.

Diese Auswirkungen werden sowohl unter dem Begriff der „externen Effekte“ diskutiert, welchen das Problem der „öffentlichen Güter“ zugrunde liegt.

So kann die saubere Umwelt sowohl als Allmendegut als auch die Umweltverschmutzung als negativer externer Effekt auf die Umwelt angesehen werden.¹⁵ Wird hingegen eine Sanierung als Produktion von Energieeffizienz angesehen, treten, soweit sie sich nicht über die Energiekosteneinsparung trägt, positive externe Effekte auf. Von diesem Mehrertrag wiederum kann niemand ausgeschlossen werden und jeder nutzt ihn ohne Konsumrivalität. Im Umfang der unkompensierten Auswirkung liegt also auch die Produktion eines öffentlichen Gutes vor.¹⁶ Die Möglichkeit der fehlenden Ausschließbarkeit und damit verbunden der Unmöglichkeit der marktlichen Nutzbarmachung bedingt auch die fehlende Möglichkeit der Kompensierung am Markt. Es fehlen also wieder die nötigen, entgeltlich übertragbaren, Eigentums- und Nutzungsrechte, um andere von der Nutzung auszuschließen.

2.2.2. Das Mieter – Vermieter – Dilemma

Das dargestellte Problem ist jedoch nicht spezifisch für den Mietmarkt. Auch für einen selbstnutzenden Eigentümer besteht kein wirtschaftlicher Anreiz dafür, Sanierungen vorzunehmen, deren Kosten seine eigenen Einsparungen übersteigen.

Das Problem der fehlenden wirtschaftlichen Sanierungsanreize spitzt sich jedoch auf dem Gebiet der Wohnraummiete nochmals zu. Dem Vermieter ist es selbst überhaupt nicht möglich, durch Energieeinsparungen von einer energetischen Sanierung zu profitieren.

Der Grund liegt in der Ausgestaltung der Institutionen des Mietrechts. Nach dem Wortlaut des § 535 I 3 BGB hat grundsätzlich der Vermieter die „auf der Mietsache ruhenden Lasten zu

¹⁵ Vgl. Cezanne (2005, S. 52, 55.)

¹⁶ Vgl. Hallof (2013, S.100).

tragen“. Der Begriff der Lasten wird nicht näher definiert. Teils wird vertreten, es handle sich hierbei lediglich um Belastungen, die direkt aus der Eigentümerstellung am Grundstück resultieren, wie zum Beispiel die Grundsteuer.¹⁷ Dem widerspricht jedoch die Gesetzessystematik. In § 556 BGB wird dem Vermieter die Möglichkeit gegeben, Betriebskosten durch Vereinbarung auf den Mieter umzulegen. Eine solche Regelung ginge leer, wenn der Mieter ohnehin für sie aufkommen müsste. Die Betriebskosten müssen daher als Lasten unter die Kostentragungspflicht des § 535 BGB fallen.¹⁸ Die gesetzliche Grunddefinition geht also von einer Inklusivmiete aus, bei der der Vermieter auch für die Heiz- und Warmwasserkosten des Mieters aufkommen muss. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten bringt diese gesetzliche Grundkonstellation ein Principal-Agenten Problem mit sich. Im Rahmen des Mietvertrags legt der Vermieter als Principal seine Vermögensinteressen in die Hände des Mieters als Agent. Von dessen Verhalten ist es abhängig, mit welcher Heizkostenhöhe der Vermieter belastet wird. Vor Vertragsschluss kennt er nicht alle Eigenschaften des Mieters (hidden characteristics) beziehungsweise dessen Absichten (hidden intentions). Er kann sich also einen sehr wärmebedürftigen Mieter aussuchen oder einen solchen, der gar nicht dazu gewillt ist, seinen Verbrauch in Maßen zu halten. Während des laufenden Mietverhältnisses ist der Vermieter von dem einmal ausgewählten Mieter abhängig. Er kann sich aufgrund des im Wohnraummietrecht äußerst restriktiven Kündigungsschutzes¹⁹ nicht einfach von ihm trennen und seine Vermögensinteressen im Sinne einer niedrigen Betriebskostenbelastung einem anderen Mieter anvertrauen. Somit besteht nach dem Vertragsschluss die Gefahr eines hold up. Obwohl die Vereinbarung einer Kaltmiete somit im wirtschaftlichen Interesse des Vermieters liegt, ist es möglich, dass Vermieter dennoch auf Pauschalen zurückgreifen, um den Aufwand einer Nebenkostenabrechnung einzusparen.

Über das Verhältnis der Vertragsparteien hinaus führt der Energiekonsum auch zu negativen externen Effekten auf die Umwelt. Ein extensiver Energiekonsum würde jedoch gerade durch die gesetzliche Grundkonstellation der Miete befördert werden. Da der Mieter die Kosten seines Konsums nicht trägt, besteht für ihn kein finanzieller Anreiz, seinen Verbrauch zu drosseln. Um einem solchen, negative externe Effekte auf die Umwelt verursachenden, Verhalten entgegenzuwirken, konkretisierte der Gesetzgeber die mietrechtlichen Regelungen. Unter dem Eindruck der Ölkrise erließ er eine auf dem Energieeinsparungsgesetz als lex spe-

¹⁷ Vgl. *Ehlert*, in BeckOK, BGB, § 535, Rn. 206; *Weidenkaff*, in Palandt (72. Aufl.), BGB, § 535, Rn. 68.

¹⁸ Vgl. *BGH* XII ZR 88/10, Rn. 13; *Emmerich*, in Staudinger, BGB, § 535, Rn. 63.

¹⁹ Vgl. *Bieber*, in MüKo, BGB, § 549, Rn. 10.

cialis zum Mietrecht beruhende Heizkostenverordnung (HkV). Ziel war, dem Mieter über die Pflicht zur separaten Heizkostenabrechnung einen Anreiz zu sparsameren Energieverbrauch zu vermitteln.²⁰ Von der Pflicht zur separaten Abrechnung nach § 4 HkV ff. sind, mit speziellen Ausnahmen, alle Objekte mit zentraler Heizung umfasst, § 1 I Nr. 1 HkV i.V.m. § 11 HkV. Aus dem Vorrang dieser Regelungen ergibt sich die Teilnichtigkeit bzw. Überlagerung von Warmmietvereinbarungen.²¹ Die Einhaltung dieser Regeln ist über den ordentlichen Gerichtsweg durchsetzbar. Sie kanalisieren das Verhalten des Vermieters dahingehend, Kaltmieten zu vereinbaren.

Dadurch fallen jedoch Kostenträger und Profiteur einer energetischen Modernisierung auseinander. Es besteht für den Vermieter in dieser Konstellation kein Anreiz für wünschenswerte energetische Modernisierungen. Um dennoch Modernisierungen zu fördern, versucht der Gesetzgeber, rechtliche Anreize zu setzen.

2.2.3. Gesetzliche Modernisierungsanreize

2.2.3.1 Modernisierungsanreize durch Kostentragungsregelungen

Ein solcher Anreiz kann entstehen, wenn der Vermieter die Möglichkeit hat, seine Kosten für die Sanierung auf den Mieter umzulegen. Eine solche, zunächst spezialgesetzlich bestehende, Regelung wurde anlässlich der Mietrechtsreform 2002 in das BGB übernommen.²² Der Gesetzgeber begründet dies auch mit der ökonomischen Anreizwirkung.²³ Diese Regelung, der § 559 BGB, bestand bis in das Jahr 2013 hinein unverändert fort.²⁴ Zunächst soll auf die Wirkungsmechanismen des § 559 BGB der damaligen Fassung eingegangen werden, bevor ausgehend davon die Änderungen zur aktuellen Rechtslage hin betrachtet werden. Dem wird sich ein Blick auf geplante weitere Änderungen anschließen.

²⁰ Vgl. BR-Drs. 632/80, S. 13; *Lammel*, in Lammel, HkV, Einleitung vor § 1, Rn. 1 ff.

²¹ Vgl. BGH VIII ZR 212/05, Rn. 13 ff.

²² Vgl. Artz, in Münchener Kommentar, BGB, § 559, Rn. 6.

²³ Vgl. BT-Drs. 14/4553, S. 2.

²⁴ Vgl. *Emmerich*, in Staudinger, BGB, § 559, Rn. 2.

Rechtslage und Anreize vor der Mietrechtsreform 2013

Der § 559 I BGB aF ermöglicht es dem Vermieter, 11% der für eine Erhöhung der Energieeffizienz aufgewendeten Kosten auf den Mieter umzulegen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Vermieter die kompletten Kosten einer Maßnahme auf den Mieter umlegen darf. Der Grundsatz des § 535 I S. 2 BGB wird durch die Regelung also nicht durchbrochen. Es bleibt dabei, dass der Vermieter dafür Sorge tragen muss, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Konkret bedeutet dies, dass der Vermieter nur den Modernisierungsanteil einer Maßnahme umlegen darf, nicht aber den Anteil, der lediglich der Instandsetzung dient.²⁵ Eine reine Instandhaltung liegt vor, wenn defekte oder die Nutzungsdauer überschreitende Teile lediglich gleichwertig ersetzt werden. Haben sich die vorgeschriebenen Standards seither verschärft, gilt auch der Einbau eines entsprechenden, verbesserten, Bauteils nur als Instandhaltung.²⁶ Wird mit einer Instandhaltung eine darüber hinausgehende Maßnahme zur Energieeinsparung vorgenommen, liegt eine modernisierende Instandhaltung vor, bei der der Modernisierungsanteil umgelegt werden kann. Bei reinen Modernisierungen können die vollständigen Kosten umgelegt werden. Dies beschreibt den Fall, dass ein eigentlich noch funktionsfähiges Gebäudeteil vor Ablauf seiner maximalen Nutzungsdauer durch ein energieeffizienteres ersetzt wird.²⁷ Umlagefähig ist somit immer nur der auf die Modernisierung entfallende Betrag. Es können zeitlich unbegrenzt 11 % dieses Betrags auf den Mieter umgelegt werden. Nach der Kapitalwertmethode ergibt sich eine maximale Rendite von 11,7 % p.a bezogen auf den umlagefähigen Betrag.²⁸ Rein rechnerisch stellt eine Investition in eine energetische Modernisierung im Vergleich zu alternativen Mittelverwendungen, zum Beispiel einer 10-jährigen Festgeldanlage, die momentan mit durchschnittlich 1,62 % p.a verzinst wird, eine attraktive Investitionsart dar.²⁹ Dadurch, dass nur der Kostenanteil einer Maßnahme umlagefähig ist, der auf eine Energieeffizienzerhöhung verwendet wird, wirkt der Anreiz auch sehr spezifisch.

Dennoch ist die Regelung nicht unproblematisch. Es kann sich erneut ein Agenturproblem ergeben. Der Vermieter wird hier als Agent des Mieters in Bezug auf Modernisierungen angesehen. Bereits vor dem Vertragsschluss bestehen Informationsasymmetrien. Der zukünftige

²⁵ Vgl. Artz, in MüKo, BGB, § 559, Rn. 11; *Ruhland/Kreibich/Herud* (2010, S. 6).

²⁶ Vgl. *Börstinghaus*, in Blank/Börstinghaus (Altauflage, Auflage 3, 2008), *Miete*, § 559, Rn. 11; *Ruhland/Kreibich/Herud* (2010, S. 6).

²⁷ Vgl. *Ruhland/Kreibich/Herud* (2010, S. 6).

²⁸ Vgl. *Hallof* (2013, S. 76).

Mieter kann den Gebäudezustand wesentlich schlechter beurteilen als der Vermieter. Zudem bleiben ihm die Absichten des Vermieters verborgen, der möglicherweise nach Neuvermietung die anfänglich günstige Wohnung unter finanzieller Miteinbeziehung des Mieters modernisieren möchte. Auch nach dem Vertragsschluss können Probleme bestehen. Entscheidet sich der Vermieter zu einer Sanierung, besteht für ihn kein Anreiz, den Anbieter mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis zu wählen. Stattdessen kann er seine eigene Wohlfahrt dadurch steigern, indem er Transaktionskosten in Form von Informationsbeschaffungskosten³⁰ einspart und einfach irgendein Unternehmen beauftragt.³¹

Durch die Einführung einer Umlagemöglichkeit eröffnet der Gesetzgeber somit Möglichkeiten für den Vermieter, sich auf Kosten der Mieter besser zu stellen. Gleichzeitig versucht er diese wiederum durch Mieterschutzregelungen im Umfeld des § 559 I BGB aF einzuschränken. Diesbezügliche Regelungen fanden sich im damaligen § 554 BGB. Der Mieter muss in bestimmten Härtefällen die Modernisierung nicht dulden (Abs. II). Nachdem der Vermieter ihm seine Modernisierungspläne bekannt gibt, steht ihm ein Sonderkündigungsrecht zu (Abs. III). Ein weiteres Kündigungsrecht nach Mieterhöhung steht dem Mieter nach § 561 BGB zu. Zudem wird der Mieter über strenge Form- und Begründungsvorschriften zulasten des Vermieters geschützt. Diese greifen sowohl bei der Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme als auch bei der Erhöhung der Miete aufgrund der Modernisierung. Die Regelungen für die Ankündigung fanden sich im damaligen § 554 BGB sowie im § 559b aF BGB. Zudem finden die allgemeinen Regelungen des Mietrechts Anwendung. Der Gebrauchswert einer Wohnung ist durch Modernisierungsmaßnahmen eingeschränkt. Dies berechtigt den Mieter zu einer Mietminderung nach § 536 BGB.

Unter praktischen Gesichtspunkten dürfte den Sonderkündigungsrechten nur eine geringe Bedeutung zukommen. Die Wohnung stellt mehr als ein beliebig austauschbares Wirtschaftsgut dar. Mit ihrer Lage sind die gute Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes, der Zugang zu Infrastruktur und ein bestimmtes soziales Umfeld verbunden. Zudem wendet der Mieter häufig spezifische Investitionen für die Wohnung auf. Als Beispiele kann hier die Individualisierung der Wohnung durch eine selbst gewählte Wandfarbe oder der Kauf von Einbaumöbeln gelten. Diese Investitionen bringen in einer anderen Verwendung bedeutend weniger Nutzen, beziehungsweise können gar keiner anderen Verwendung zugeführt werden. Es handelt sich

²⁹ Vgl. *FMH* (2014).

³⁰ Vgl. *Erlei/Leschke/Sauerland* (2007, S. 200).

³¹ Vgl. *Hallof* (2013, S. 107).

um spezifische Investitionen, die zu lock-in Effekten führen können.³² Auch empirisch lässt sich in Deutschland eine ungewöhnlich starke Bindung zu einer Wohnung nachweisen.³³ Für Mieter stellt die Kündigung also einen sehr einschneidenden Schritt dar, vor dem viele zurückschrecken. Möchten sie dennoch kündigen, steht ihnen auch noch das ordentliche Kündigungsrecht des § 573c BGB mit dreimonatiger Kündigungsfrist zu. Da sich auch kündigungswillige Mieter zuerst eine neue Wohnung suchen müssen, dürfte selbst für diese der Weg über das ordentliche Kündigungsrecht der attraktivere sein, als eine sofortige Kündigung aufgrund des Sonderkündigungsrechts. Aufgrund der geringen praktischen Relevanz werden die Sonderkündigungsrechte auch teils bei modellhafter Betrachtung der Handlungsalternativen der Mieter außen vor gelassen.³⁴

Im Gegensatz dazu dürften die hohen Formanforderungen gerade für kleinere Vermieter eine hohe Hürde darstellen. Mit einer Missachtung von Formvorschriften ist die Gefahr verbunden, dass die komplette Erhöhung nichtig wird. Dies kann dann auch nicht mehr durch ein Nachschieben von Gründen im Prozess geheilt werden. Gerade durch die sehr hohen Begründungsanforderungen kann es leicht zu einer derartigen Formnichtigkeit kommen.³⁵ Dies kann für den Vermieter gerade in den Fällen, in denen er ohne genügende Modernisierungsmittel an den Mieter bereits modernisiert hat, schwere wirtschaftliche Folgen haben. Der Vermieter ist dann nie zu einer Erhöhung der Miete aufgrund der unrechtmäßig erfolgten Modernisierung ermächtigt.³⁶

Um einen solchen Ausgang zu vermeiden, muss er sich zunächst genau über die rechtlichen Rahmenbedingungen informieren und gegebenenfalls fachlichen Rat einholen. Aus Sicht der Rechtspraktiker zeigt sich, dass der durchschnittliche Vermieter alleine mit den Form- und Begründungsanforderungen so überfordert ist, dass er ohne fachlichen Rat außerstande ist, die Miete wirksam zu erhöhen.³⁷ Wenn er also die Transaktion Nutzungsrecht an der Wohnung gegen regelmäßige Geldzahlung nachträglich einseitig ändert, entstehen ihm Transaktionskosten in Form von Informationskosten. Diese Informationskosten sinken mit steigender Erfahrung. Sie fallen bei einem privaten Kleinvermieter also im Durchschnitt höher aus, als bei

³² Vgl. *Hallof* (2013, S. 65 f.).

³³ Vgl. *Ruhland/Herud* (2009a, S. 241).

³⁴ Vgl. *Ruhland/Kreibich/Herud* (2010, S. 17).

³⁵ Vgl. *BGH VIII ZR 47/05*, Leitsatz, Rn. 11.

³⁶ Vgl. *Artz*, in *MüKo, BGB*, § 559b, Rn. 14.

³⁷ Vgl. *Klinski* (2009, S. 60).

einer großen Immobiliengesellschaft, die eine Vielzahl gleichartiger Erhöhungen vornimmt. Gerade kleine Vermieter werden durch eine solche Regelung möglicherweise von einer Modernisierung abgeschreckt.

Entscheidend für die Anreizwirkung der Modernisierungsregelungen ist jedoch, ob dem Vermieter für ihn bessere Alternativen zur Verfügung stehen. Ist es ihm möglich, den Nutzen einer Mieterhöhung zu erlangen, für die er weniger Kosten aufwenden muss, wird er diesen Weg wählen. Entscheidend ist hier das Verhältnis des § 559 aF BGB zu der regulären Mieterhöhung nach § 558 aF BGB. § 558 aF BGB gibt dem Vermieter einen Anspruch gegen den Mieter auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis hin zur örtlichen Vergleichsmiete. Dabei darf die Miete innerhalb von drei Jahren nicht über 20% des zugrundeliegenden Ausgangswertes steigen. Diese Kappungsgrenze dient dem Mieterschutz. Dieser liegt auch der Regelung einer 15-monatigen Sperrfrist zwischen den Mieterhöhungen zugrunde.³⁸ § 559 aF BGB und § 558 aF BGB sind nebeneinander anwendbar. Eine Erhöhung nach § 559 aF BGB berührt weder die Kappungsgrenze noch die Erhöhungsfrist. Zudem darf eine modernisierungsbedingte Erhöhung auch zu einer über der örtlichen Vergleichsmiete liegenden Miete führen.³⁹ Einfluss nimmt die Mieterhöhung nach § 559 aF BGB jedoch auf die Berechnungsgrundlage der Vergleichsmiete. In diese fließen nach der Modernisierung einseitig erhöhte Entgelte mit ein.⁴⁰

Je nachdem, ob die Miete sich bereits auf dem Niveau der Vergleichsmiete bewegt, oder noch darunter, ergeben sich im Bestandsmietverhältnis verschiedene Strategien für den Vermieter. Liegt sie bereits auf dem Niveau der Vergleichsmiete, kommt für ihn lediglich eine Modernisierungsmieterhöhung in Frage. Liegt sie jedoch noch darunter, kann er sowohl modernisierungsbedingt als auch durch Anpassung an das Vergleichsniveau erhöhen. Entscheidet er sich zunächst für eine Modernisierungsmieterhöhung und erreicht oder übersteigt er damit die Vergleichsmiete, muss er mit der nächsten Mieterhöhung warten, bis das Vergleichsmietniveau sich erhöht. Letztlich ist eine Erhöhung des Vergleichsmietniveaus für alle Vermieter günstig. Saniert ein Vermieter und legt die Kosten dafür um, sodass die neue Miete über der Vergleichsmiete liegt, trägt er dazu bei, das Vergleichsniveau anzuheben. Von dieser Anhebung können wiederum die anderen Vermieter profitieren, indem sie wieder Spielräume für

³⁸ Vgl. *Schüller*, in BeckOK (26. Edition), § 558, Rn. 9, 39; *Weidenkaff*, in Palandt (72.Aufl.), BGB, §558, Rn. 19, 11.

³⁹ Vgl. *Artz*, in MüKo, BGB, § 559, Rn. 7.

⁴⁰ Vgl. *Hallof* (2013, S. 122); *Weidenkaff*, in Palandt (72.Aufl.), BGB, § 558, Rn. 18.

eine Mietanpassung erhalten. Der Effekt wirkt sich umso stärker aus, je mehr Vermieter sich für eine Modernisierung entscheiden. Für den Modernisierenden bedeutet eine Steigerung der örtlichen Vergleichsmiete ein Abschmelzen seines ursprünglichen Vorsprungs an Mehr-Miete, die er durch die Modernisierungsumlage erhält. Dies zeigt auch, dass der Vorteil der anfänglichen Mehrmiete nach Modernisierung sich nicht unbegrenzt aufrechterhalten lässt.⁴¹ Nach einigen Jahren kommt ein Vermieter, der die Miete laufend an die Vergleichsmiete anpasst in den Nutzen eines gleich hohen Mietzinses, ohne jedoch eine Anfangsinvestition tätigen zu müssen. Zwischenzeitlich kann er mit dem eingesparten Geld noch weiter wirtschaften. Ein abwartendes Verhalten muss folglich den Renditemöglichkeiten bei einer Investitionsstrategie nicht derart unterlegen sein, wie es ein oberflächlicher Vergleich zunächst nahelegt.⁴²

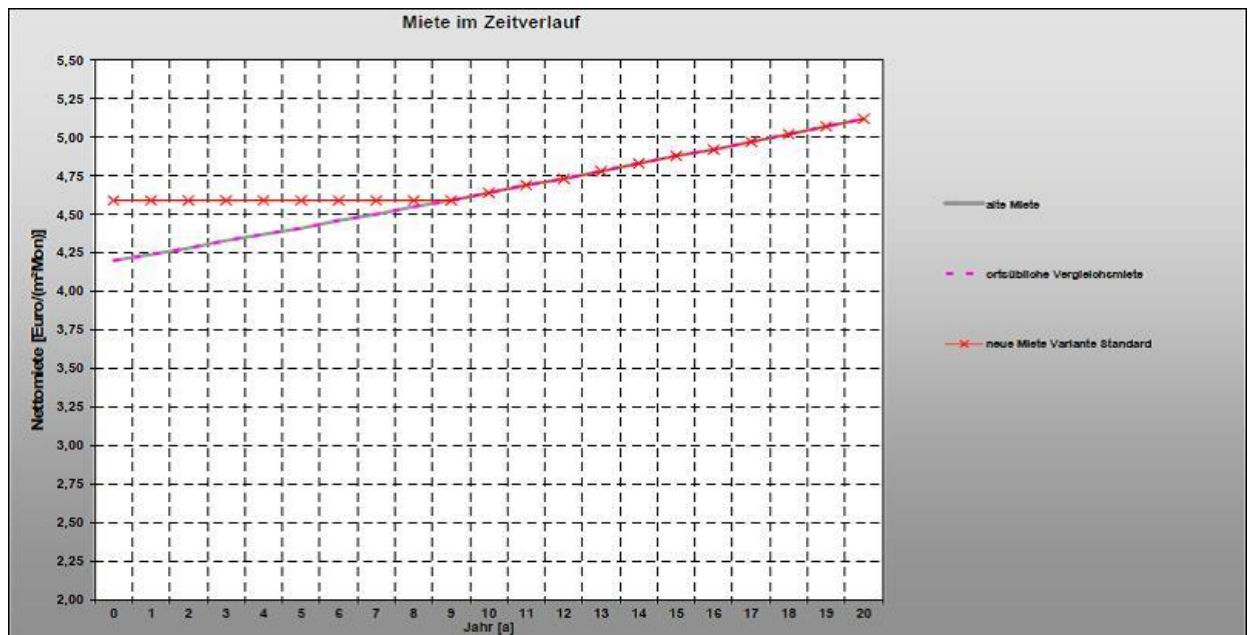


Abbildung 1: Mietverlauf und Vergleichsmiete; Quelle: *Enseling/Hinz* (2008, S. 23)

Die Grafik zeigt den Mietverlauf eines Vermieters, dessen Miete der örtlichen Vergleichsmiete entspricht. Entscheidet er sich für eine Modernisierung, kann er zuerst eine Miete über der örtlichen Vergleichsmiete verlangen (rote Linie), anschließend die Miete nicht mehr anpassen, bis das Niveau der örtlichen Vergleichsmiete aufgeholt hat (lila Striche). Er könnte die alte Miete auch stetig an das Vergleichsmietniveau anpassen. Sobald die Vergleichsmiete die modernisierungsbedingt erhöhte Miete einholt, verschwindet der ursprüngliche Vorteil des höheren Mietzinses bei der Modernisierungserhöhung.

⁴¹ Vgl. *Klinski* (2009, S. 89 ff.).

⁴² Vgl. S. 7.

Die Aussicht, selbst nicht zu modernisieren, jedoch durch die Modernisierung anderer an der gestiegenen Durchschnittsmiete zu profitieren, kann bei Vermietern zu einem Trittbrettfahrerverhalten führen.⁴³ Dadurch, dass der Nutzen des Verhaltens des einen Vermieters abhängig von dem Verhalten eines anderen Vermieters ist, entsteht eine Spielsituation.⁴⁴ In die Investitionsentscheidung eines Vermieters müssen nicht nur die betriebswirtschaftlichen Vor- und Nachteile seiner eigenen Maßnahme einfließen. Aufgrund der institutionellen Ausgestaltung des Mietrechts, die eine Wechselwirkung zwischen dem Vergleichsmietsystem und der Umlage von Modernisierungskosten herstellt, muss er auch das Verhalten der anderen Vermieter berücksichtigen. Eine modellhafte Umsetzung dieser Entscheidungssituation findet sich sowohl bei *Ruhland/Kreibich/Herud* als auch bei *Hallof*. Bei ersteren wird das Verhalten der anderen Vermieter als variabler Bestandteil in die Formel einer Auszahlungsfunktion aufgenommen.⁴⁵ Letztere berücksichtigt den Effekt auf die Vergleichsmiete innerhalb der Berechnung der Payoffs verschiedener Verhaltensweisen, die anschließend in der Matrix-Form eines Gefangenendilemmas in Bezug gesetzt werden.⁴⁶

Die formelhafte Umsetzung des Verhaltens anderer Mieter erfolgt über die Wahrscheinlichkeit eines Mietausfalls bei Modernisierung. Diese Wahrscheinlichkeit (p) eines Mietausfalls errechnet sich aus $1 - (\text{Anzahl modernisierender Vermieter} / \text{Gesamtanzahl Vermieter})$. Sie sinkt, je mehr Vermieter modernisieren. Der Mietausfall soll bei ordentlicher Kündigung des Mieters eintreten.⁴⁷ Tritt dies ein, fallen die Einnahmen des Vermieters auf die Vergleichsmiete zurück.⁴⁸ Es ist jedoch fraglich, ob dieses Modell die Praxis befriedigend abbildet. Es wird von einer sehr hohen Kündigungsbereitschaft der Mieter ausgegangen. Diese dürfte jedoch durch die Bindung an die Wohnung abgemildert werden. Es ist nicht realistisch, dass die Kündigung des Mieters nahezu sicher ist, wenn nur ein einzelner Vermieter aus einer größeren Gruppe modernisiert. Zudem kann die Annahme, die Miete würde auf das Durchschnittsniveau sinken, nicht pauschalisiert werden. Auf einem stark nachgefragten Mietmarkt ist es möglich, dass der Gleichgewichtspreis über der Durchschnittsmiete im Bestand liegt.

⁴³ Vgl. *Hallof* (2013, S. 122) ; *Ruhland/Kreibich/Herud* (2010, S. 16).

⁴⁴ Vgl. *Ruhland/Kreibich/Herud* (2010, S. 17).

⁴⁵ Vgl. *Ruhland/Kreibich/Herud* (2010, S. 17 ff.).

⁴⁶ Vgl. *Hallof* (2013, S. 121 ff.).

⁴⁷ Vgl. S. 8 f.

⁴⁸ Vgl. *Ruhland/Kreibich/Herud* (2010, S. 17).

Das zweite Modell hingegen verarbeitet die Effekte auf die Vergleichsmiete über einen erhöhten Vermieter-Payoff, der auch dem nicht selbst modernisierenden Vermieter nutzt. Das Modell vereinfacht zwar die Entscheidungssituation auf ein Zweipersonenverhältnis und ermöglicht es, nicht zu quantitativen Aussagen zu kommen, zeigt jedoch zumindest qualitativ auf, in welche Richtung die bisherige Anreizsituation wirkt. Für die Ermittlung des Payoffs werden hierbei die oben beschriebenen Faktoren herangezogen. Zudem wird der erhöhte Erhaltungsaufwand einer modernisierten Wohnung leicht berücksichtigt, ebenso wie die Finanzierungskosten der Maßnahme. Der Marktvorteil der niedrigeren Miete bzw. des höheren Gebäudestandards wiegen sich auf. Da das Modell der Vergleichsmiete, das hier betrachtet wird, nur im Bestandsmietverhältnis problematisch ist und der Nutzen eines Wettbewerbsvorteils nur bei einer unwahrscheinlichen Kündigung mit Neuvermietung relevant wird, ist dieses Ergebnis praxisgerecht. Dem sich mit steigender Vergleichsmiete verringernden Vorteil der Umlage⁴⁹ wird dadurch Rechnung getragen, dass deren Vorteil niedriger angesetzt wird als die Baukosten. Zusätzlich ist ein Teil der Baukosten überhaupt nicht von der Umlage erfassbar. Dies ist der Fall bei funktionsfähigen Bauteilen, die ausgetauscht werden, nachdem ihre nominelle Nutzungsdauer überschritten ist. Unabhängig von der Funktionstüchtigkeit des Bauteils wird ein Teil der Baukosten rein formal als nicht umlegbare Instandhaltungskosten gerechnet. Diese stellen dann einen Baukostenanteil dar, dem keinerlei Umlagemöglichkeit gegenübersteht⁵⁰ und der so das Ungleichgewicht zwischen Baukosten und Umlage weiter vergrößert. Der Effekt auf die Vergleichsmieten wird dadurch abgebildet, dass sich der Nutzen über den Vergleichsmietanstieg dann erhöht, wenn auch der andere Vermieter modernisiert.⁵¹

⁴⁹ Vgl. Abb.1.

⁵⁰ Vgl. *Ruhland/Kreibich/Herud* (2010, S. 10 ff.).

⁵¹ Vgl. *Hallof* (2013, S. 123 ff.).

Kosten	Wert	Nutzen	Wert
Bau	-5	Modernisierungsumlage	3
Finanzierung & Kapitalbindung	-1	Verbesserter Erhaltungszustand	1
Transaktionskosten	-1	Anstieg der Vergleichsmiete	1 bzw. 2
Summe	-7	Summe	5 bzw. 6
Gesamt			
Alleinige Modernisierung	-2		
Gemeinsame Modernisierung	-1		

Abbildung 2: Payoff des modernisierenden Vermieters

Quelle: Eigene Darstellung, in Anlehnung an *Hallof* (2013, S. 125)

Kosten	Wert	Nutzen	Wert
Erhöhte Erhaltungskosten	-1	Anstieg der Vergleichsmiete	0 bzw. 1
Gesamt			
Alleiniges Abwarten	0		
Gemeinsames Abwarten	-1		

Abbildung 3: Payoff des nicht modernisierenden Vermieters

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an *Hallof* (2013, S. 126)

Diese Werte werden anschließend in eine Matrix eingefügt.

		Vermieter 1	
		Modernisieren	Abwarten
Vermieter 2	Modernisieren	(↓ -1/-1 →)	(↓ -2/0)
	Abwarten	(0/-2 →)	(-1/-1)

Abbildung 4: Gefangenendilemma zwischen den Vermietern

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an *Hallof* (2013, S. 126)

Die Farben zeigen die Zugehörigkeit der Payoffs zu dem jeweiligen Vermieter dar. Die Pfeile zeigen individuelle Optimierungsmöglichkeiten an.

Für den Vermieter 1 ist es nicht einsehbar, ob Vermieter 2 modernisieren wird. Geht er davon aus, dass Vermieter 2 modernisieren wird, steht er vor der Wahl, es ihm gleich zu tun oder selbst nicht aktiv zu werden. Für ihn bringt Abwarten den höheren Payoff (0 statt -1). Geht er davon aus, dass Vermieter 2 inaktiv bleibt, steht er ebenso vor der Wahl. Auch hier ist für ihn Abwarten die bessere Alternative als zu modernisieren (-1 statt -2). Analog gestaltet sich die

Lage des Vermieters 2 für seine eigene Entscheidung. Die Vermieter werden sich somit für die Strategie entscheiden, nicht zu modernisieren.

Es zeigt sich, dass der Modernisierungsanreiz generell niedrig ist, was durch die Möglichkeit des Trittbrettfahrens noch verstärkt wird.⁵²

Rechtslage und Anreize nach der Mietrechtsreform 2013

Auch von Seiten der Gesetzgebung wurden die bisherigen Regelungen zur energetischen Gebäudesanierung als ungenügend wahrgenommen.⁵³ Daraufhin kam es zu einigen Regeländerungen. Diese betreffen jedoch nicht das Kernstück des Regelungskomplexes. Die Möglichkeit zur Umlage von jährlich 11% der Modernisierungskosten bleibt erhalten.⁵⁴ Die Regelungen des neuen § 559 BGB sind insgesamt mit der alten Fassung weitgehend identisch.⁵⁵

Änderungen gab es jedoch auf dem Gebiet der Duldungspflicht des Mieters für energetische Modernisierungen. Der alte § 554 BGB wurde gestrichen. Damit fällt eine finanzielle Härtefallregelung weg. Der Mieter konnte vortragen, durch die Umlage wirtschaftlich unzumutbar getroffen zu sein. Damit konnte er bereits gegen die Baumaßnahme selbst vorgehen. Nun kann er mit diesem Argument erst gegen die spätere Mieterhöhung vorgehen. Dadurch soll Planungssicherheit im Bauzeitpunkt hergestellt werden. Des Weiteren wird der inhaltliche Anspruch an die Begründungspflichten herabgesetzt. Erklärungsbedürftige Begriffe sind nun teils gesetzlich definiert. Außerdem wird der umlagefähige Betrag nun auch gesetzlich klar gestellt. Die neuen Regelungen bilden nun ein eigenes Kapitel der §§ 555a bis 555f. BGB.⁵⁶ Sie werden insgesamt klarer und sind besser aufzufinden. Dies senkt die Transaktionskosten des Vermieters bei einer Modernisierungsmaßnahme. Fraglich scheint jedoch, ob die zeitliche Verlagerung des Härtefalleinwandes dem Vermieter mehr Planungssicherheit gibt. Er wird eine Modernisierung in der Regel nur durchführen wollen, wenn er auch zur Umlage berechtigt ist.

Zudem sollen die Baukosten für den Vermieter gesenkt werden. Der Mieter soll nicht mehr zur Mietminderung wegen mit einer Modernisierung einhergehenden Beeinträchtigungen berechtigt sein. Dies erreicht der Gesetzgeber über einen Ausschlusstatbestand für bis zu drei-

⁵² Vgl. *Hallof* (2013, S. 126).

⁵³ Vgl. *BT-Drs. 17/10485*, S. 13.

⁵⁴ Vgl. *BT-Drs. 17/10485*, S. 14.

⁵⁵ Vgl. *Emmerich*, in *Staudinger*, BGB, § 559, Rn. 2.

⁵⁶ Vgl. *BT-Drs. 17/10485*, S. 14;

monatige Modernisierungsmaßnahmen im § 536 BGB.⁵⁷ Es ist jedoch zu bedenken, dass die durch die Minderung des Mieters entstehenden Kosten im Vergleich zu den gesamten Baukosten sehr gering sind. Zudem zeigt die Gerichtsstatistik, dass auch nach der alten Regelung modernisierungsbedingte Minderungen äußerst selten waren. Diese machten nur neun von gesamt 1200 Verfahren aus. Von diesen neun Verfahren wären nur zwei von der Neuregelung betroffen.⁵⁸

Eine wesentliche Verbesserung der Anreizlage zugunsten der energetischen Sanierung könnte jedoch mit einer Änderung des § 558 BGB einhergehen. Abs. II der Regelung wird dahingehend ergänzt, dass die energetische Beschaffenheit nun als Teil der Bewertungskriterien aufgenommen wurde.⁵⁹ Die oben beschriebenen Modernisierungshemmnisse lassen sich auf Wechselwirkungen zwischen dem Vergleichsmietsystem und dem System der Modernisierungserhöhungen zurückführen. Würde klar zwischen einer Vergleichsmiete für modernisierte und nicht modernisierte Gebäude differenziert werden, könnten diese durchbrochen werden.

Fraglich ist jedoch, ob dies durch die Regelung im § 558 BGB erreicht werden kann. Bei dem Begriff der Vergleichsmiete handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der anhand der gesetzlich vorgegebenen Merkmale ermittelt werden muss. Die gesetzlichen Merkmale sind dabei abschließend.⁶⁰ Jedoch sind sie untereinander nicht trennscharf und ermöglichen die Berücksichtigung einer Vielzahl von Teilelementen.⁶¹ Schon vor der Änderung des § 558 BGB konnten die energetischen Eigenschaften unter den Begriff der Beschaffenheit subsumiert werden.⁶² Auch der Gesetzgeber selbst sieht die Änderung des § 558 BGB nur als Klarstellung an.⁶³ Vom Gesichtspunkt des materiellen Rechts ändert sich somit nichts an der Ausgangslage von vor 2013.

Über diese rein materiell-rechtlichen Feststellungen hinaus ist es jedoch wesentlich, wie ein unbestimmter Rechtsbegriff in der Praxis aufgenommen und inhaltlich ausgefüllt wird. Hier ist problematisch, dass der Begriff der Vergleichsmiete sowohl eine faktische als auch eine rechtliche Komponente enthält.⁶⁴ Die faktische Basis kann über Mietdatenbanken, Ver-

⁵⁷ Vgl. BT-Drs. 17/10485, S. 14; *Emmerich*, in Staudinger, BGB, § 536, Rn. 10a.

⁵⁸ Vgl. *Börstinghaus* (2012, S. 700).

⁵⁹ Vgl. *Schüller*, in BeckOK, BGB, § 558, Rn. 34f.

⁶⁰ Vgl. *Artz*, in MüKo, BGB, § 558, Rn. 21.; *Blank* (2013, S. 171); *Börstinghaus*, in Schmidt-Futterer, GK Mietrecht, § 558, Rn. 49.

⁶¹ Vgl. *Woeckener/Promann/Freund* (2012, S. 543 f.).

⁶² Vgl. *Artz*, in MüKo, BGB, § 558, Rn. 27; *Woeckener/Promann/Freund* (2013, S. 544).

⁶³ Vgl. BT-Drs. 17/10485, S. 23f.

⁶⁴ Vgl. *Blank* (2013, S. 174).

gleichswohnungen, Sachverständigengutachten und Mietspiegel belegt werden, §§ 558a BGB ff. Besondere Bedeutung kommt dem qualifizierten Mietspiegel zu. Dies ist eine Übersicht über örtliche Vergleichsmieten, die bestimmte Voraussetzungen an Aktualität und Methodik nach § 558d BGB erfüllt. Besteht ein solcher Mietspiegel, muss er nach § 558 a III BGB berücksichtigt werden. Für seine sachliche Richtigkeit besteht nach § 558d III BGB eine gesetzliche Vermutung. Somit kommt ihm bei der Bestimmung der Vergleichsmiete eine hervorgehobene Bedeutung zu. Dennoch besteht keine Pflicht zur Erstellung eines Mietspiegels⁶⁵, noch liegt eine bindende Regelung vor, wie er aufgestellt werden soll.⁶⁶ Werden energetische Merkmale überhaupt in den Mietspiegel eingearbeitet, geschieht dies teils nur im Rahmen eines Punktekatalogs, der dabei helfen soll, die konkrete Wohnung innerhalb einer Vergleichsspanne genauer einzuordnen. So können zum Beispiel im Bamberger qualifizierten Mietspiegel energetische schlechte Fenster durch den Einbau einer Gegensprechanlage für die Türklingel ausgeglichen werden.⁶⁷ Derartige Regelungen sind nicht dazu geeignet, energetisch modernisierte Wohnungen von nicht modernisierten abzugrenzen.

Zudem steht es im Prozess trotz Gutachten oder Mietspiegel dem Richter zu, die Faktenlage normativ zu ergänzen. Innerhalb der statistisch ermittelten Bandbreite von Vergleichsmieten kann er den Wertungen des Mietspiegels auch eine eigene Einordnung entgegensetzen.⁶⁸

Somit ist die Regelung in § 558 II BGB nicht zielführend. Die Entscheidung über das „Ob“ und „Wie“ der Mietspiegelaufstellung liegt immer noch bei den Gemeinden. Zudem besteht innerhalb der von der Gemeinde gewählten Kategorien noch ein richterlicher Entscheidungsspielraum.

Die einzige Veränderung nach der Mietrechtsreform ist eine gewisse Senkung der Transaktionskosten. Die Baukosten und die Wechselwirkungen zum Vergleichsmietsystem werden hingegen nicht berührt. Bei der Bestimmung der Vermieter - Payoffs bleiben letztere also gleich. Auch die Veränderung der Transaktionskosten ist nicht sehr hoch anzusetzen, da fraglich bleibt, ob eine Nachverlagerung des Härtefalleinwands nicht zu einer erhöhten Planungsunsicherheit auf Seiten des Vermieters führt. Es ergibt sich somit nur ein leicht veränderter Payoff des modernisierenden Vermieters, wobei der des Abwartenden gleich bleibt, da Wechselwirkungseffekte nicht durchbrochen werden können.

⁶⁵ Vgl. *Emmerich*, in *Staudinger*, BGB, § 558c, Rn. 11.

⁶⁶ Vgl. *Schüller*, *BeckOK*, BGB, § 558c, Rn. 12.

⁶⁷ Vgl. *Stadt Bamberg* (2014).

Kosten	Wert	Nutzen	Wert
Bau	-5	Modernisierungsumlage	3
Finanzierung & Kapitalbindung	-1	Verbesserter Erhaltungszustand	1
Transaktionskosten	-0,75	Anstieg der Vergleichsmiete	1 bzw. 2
Summe	-6,75	Summe	5 bzw. 6
Gesamt			
Alleinige Modernisierung	-1,75		
Gemeinsame Modernisierung	-0,75		

Abbildung 5: Payoff des modernisierenden Vermieters nach der Mietrechtsreform

Quelle: Eigene Darstellung, in Anlehnung an *Hallof* (2013, S. 125)

Eingefügt in die Matrix des Gefangenendilemmas ergibt sich jedoch eine unveränderte Anreizsituation.

		Vermieter 1	
		Modernisieren	Abwarten
Vermieter 2	Modernisieren	($\downarrow -0,75 / -0,75 \rightarrow$)	($\downarrow -1,75 / 0$)
	Abwarten	($0 / -1,75 \rightarrow$)	($-1 / -1$)

Abbildung 6: Gefangenendilemma unter den Vermietern nach der Mietrechtsreform

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an *Hallof* (2013, S. 126)

Die Werte für den modernisierenden Vermieter haben sich verbessert. Auch übersteigt nun der Gesamt-Payoff im Szenario gemeinsamen Modernisierens den des gemeinsamen Abwartens. Jedoch wird sich der einzelne Vermieter in seiner konkreten Entscheidungssituation weiter für das Abwarten entscheiden.

Die Mietrechtsreform 2013 hat die Anreizlage somit nicht entscheidend zu Gunsten einer Sanierung beeinflusst.

Änderungen durch die Mietrechtsreform 2015

Weitere Änderungen der Rechtslage zur Modernisierungsumlage waren für die Mietrechtsreform 2015 geplant. Zwischen den Koalitionspartnern war eine Begrenzung der Modernisierungsumlage auf 10 % vorgesehen. Zudem sollte die Umlagedauer zeitlich begrenzt werden. Die Umlage sollte höchstens bis zur Amortisation der Investition erhoben werden dürfen.⁶⁹

⁶⁸ Vgl. *Blank* (2013, S.174).

⁶⁹ Vgl. *Bundesregierung* (2013, S. 115).

Eine solche Regelung hätte die Anreizsituation noch deutlicher zulasten der energetischen Sanierung gestaltet. Selbst eine unendliche Zahlungsreihe vermag keinen Anreiz zur Modernisierung zu setzen. Der Vorsprung zur Vergleichsmiete schmilzt zunehmend ab. Nach einiger Zeit gehen die Mietverläufe bei Anpassung der Vergleichsmiete und bei Erhebung einer Modernisierungspauschale ineinander über.⁷⁰ Es wäre sogar denkbar gewesen, dass ein Vermieter, der nach einer Modernisierung die Miete über das Vergleichsmietniveau erhöhte und somit nicht mehr zu weiteren Erhöhungen fähig war, zusätzlich benachteiligt wird. Durch plötzliches Wegfallen der Modernisierungsumlage hätte seine Miete dann unter das zukünftige Mietniveau fallen können. Er hätte sie dann erst unter Berücksichtigung der Wartezeiten und Kappungsgrenzen wieder an das Vergleichsmietniveau angleichen müssen. Es wäre ihm nicht einmal der direkte Übergang zur Durchschnittsmiete⁷¹ möglich.

Entgegen der Festlegung im Koalitionsvertrag wurden diese Änderungen jedoch nicht in das Mietrechtsnovellierungsgesetz 2015 übernommen.

2.2.3.2. Modernisierungsanreize durch Contracting-Regelungen

Eine weitere Möglichkeit, Anreize für eine energetische Sanierung zu schaffen, könnte darin liegen, den Kostenträger und direkten Profiteur einer Modernisierungsmaßnahme wieder zusammenzulegen. Dies ist mittels Contracting-Lösungen möglich. Dabei wird die komplette Energieversorgung ausgelagert. Ein Contracting-Unternehmen übernimmt Planung, Finanzierung und Erneuerung der Heizungsanlage sowie deren Wartung und Betriebsführung. Gleichzeitig verkauft es die Nutzenergie.⁷² Durch ein derartiges Outsourcing der Heizung werden nun die Interessen an möglichst energieeffizienter Heizungstechnik wieder zusammengeführt. Es liegt im Interesse des Contractors, die Energie, die er weiterverkauft, möglichst kostengünstig zu produzieren. Je weiter er seine eigenen Herstellungskosten unter einen vereinbarten Abnahmepreis drücken kann, desto höhere Gewinne sind für ihn möglich. Eine möglichst energieeffiziente Heizungsanlage liegt somit in seinem eigenen betriebswirtschaftlichen Interesse.⁷³

⁷⁰ Vgl. S. 10 f.

⁷¹ Vgl. Abb. 1.

⁷² Vgl. *Beyer/Lippert* (2009, S. 27).

⁷³ Vgl. *Lippert*, in Danner-Theobald, *Energierrecht*, Teil B Kommentierungen, *Energie-Contracting in der Wohnungswirtschaft*, Rn. 45; *Quint* (2007, S. 80).

Die Realisierung von Contracting Lösungen erwies sich jedoch während laufenden Mietverhältnissen als schwierig. Dies lässt sich auf die gesetzliche Verteilung der Instandhaltungskosten auf den Vermieter und der verbrauchsabhängigen Betriebskosten auf den Mieter zurückführen. Mit den Contracting-Entgelten deckt der Anbieter jedoch sowohl einen Energieerzeugungs- als auch einen Anlagenbetriebsanteil ab.⁷⁴ Zunächst wurde gerichtlich vertreten, dass der Vermieter die Einzelanteile wieder aufschlüsseln müsse und anschließend nur den verbrauchsabhängigen Betriebskostenanteil umlegen dürfe. Eine vollständige Umlage ist ihm nur im unwahrscheinlichen Fall⁷⁵ der ausdrücklichen Zustimmung des Mieters gestattet.⁷⁶ Erfolgt diese Zustimmung jedoch nicht, ergibt sich für den Vermieter wieder das Problem des Vermieter-Mieter Dilemmas. Der Mieter profitiert von der Energieeffizienz, während der Vermieter die, nun vom Contractor umgelegten, Kosten der Maßnahme trägt. Im Folgenden senkte die Rechtsprechung die Ansprüche an die Umstellung auf Contracting Lösungen. Nun sollte eine Umstellung möglich sein, sofern der bestehende Mietvertrag auf eine neuere Fassung der Betriebskostenverordnung verweist, in der Wärmecontracting bereits vorgesehen ist.⁷⁷ Ebenso war umstritten, ob eine Umstellung auf das Contracting noch möglich ist, wenn der Mietvertrag ausdrücklich festlegt, dass der Mieter nur die Energiekosten zu tragen hat. Teils ließen die Gerichte hier eine Umlage nicht zu. Teils wurde sie mit der Begründung, auch die HKV fasse Contracting-Kosten unter die Betriebskosten, zugelassen.⁷⁸ Aufgrund der wechselnden höchstrichterlichen Rechtsprechung über die Kostenanteile und der uneinheitlichen Rechtsprechung zu dem Vorrang vertraglicher Formulierungen zeigte sich auf der Vermieterseite Planungsunsicherheit. Die Unsicherheiten bezüglich letzteren lassen sich selbst nicht vermeiden, wenn der Vermieter Informationsbeschaffungskosten in Kauf nimmt und zuvor Rechtsrat einholt.

Um Rechtssicherheit für die Umstellung auf Contracting zu erleichtern, regelte der Gesetzgeber die Voraussetzungen einer Umstellung im Rahmen der Mietrechtsreform 2013.⁷⁹ Nach § 556c BGB ist die Umstellung nun unter genau festgelegten Bedingungen möglich. Voraussetzung ist zunächst die Umstellung auf Contracting. Dieses muss energieeffizienter sein als die bestehende Versorgungsart. Bei alten Anlagen wird dies zumeist über den Einbau einer

⁷⁴ Vgl. *Schlosser*, in BeckOk, BGB, § 556c, Rn. 2.

⁷⁵ Vgl. *Ruhland/Herud* (2009a, S. 238).

⁷⁶ Vgl. *BGH VIII ZR 54/04*, Leitsatz; *BGH VIII ZR 153/05*, Rn. 9; *Weitemayer*, in Staudinger, BGB, § 536c, Rn. 4.

⁷⁷ Vgl. *BGH VIII ZR 75/07*, Rn. 15; *Weitemayer*, in Staudinger, BGB, § 536c, Rn. 4.

⁷⁸ Vgl. *Weitemayer*, in Staudinger, BGB, § 536c, Rn. 5.

neuen Heizung (sog. Full-Contracting) erreicht. Besitzt die Altanlage bereits einen Nutzungsgrad über 80 %, kann sich der Contractor auch nur zur effizienzorientierten Wartung und Betriebsführung (sog. Betriebsführungscontracting)⁸⁰ verpflichten. Anschließend muss der Vermieter dem Mieter die Umstellung mitteilen. Der Mieter muss nach der Umstellung dann auch Kosten tragen, die ihm eigentlich nicht zugewiesen sind. Zu seinem Schutz wurde daher festgelegt, dass die Umstellung für ihn kostenneutral erfolgen muss.⁸¹ Durch die Neuregelung wurden Transaktionskosten des Vermieters gesenkt und in bestimmten Situationen die Umstellung erst möglich gemacht. Zudem scheint durch den Grundsatz der Kostenneutralität eine Benachteiligung des Mieters ausgeschlossen.

Dennoch stellt das Contracting keine umfassende Lösung des Energieeffizienzproblems dar. Mit derartigen Lösungen lässt sich nur die Energieeffizienz in der Wärmeversorgung erhöhen. Maßnahmen wie eine bessere Dämmung können jedoch damit nicht herbeigeführt werden. Zudem lässt sich Contracting nur in größeren Wohnkomplexen verwirklichen, bei denen der Contractor eine Vielzahl von Wohnparteien mit seiner Anlage versorgen kann.⁸² Die Vermieter-Struktur besteht jedoch zu 2/3 aus privaten Kleinvermietern⁸³, bei denen sich Contracting gar nicht verwirklichen lässt. Der gesetzliche Anreiz ist nur bei Vermietern, deren Objekte technisch sinnvoll auf Contracting umgestellt werden können, potentiell wirksam. Gerade aber im Eigentum der kleinen Privatvermieter befinden sich ältere und damit einhergehend energetisch problematischere Objekte.

Zudem führt die Einführung eines dritten Vertragspartners zu einer komplizierten Vertragsstruktur. Der Vermieter unterhält einen Vertrag mit dem Mieter. Diesen muss er nachträglich anpassen, wenn er auf Contracting umstellen will. Einen zusätzlichen Vertrag schließt er dann mit dem Contractor. Rechtlich kontrahiert der Vermieter somit nun mit zwei Parteien statt einer. Hierbei entstehen Transaktionskosten. Zusätzlich möchte auch der Contractor eine Gewinnmarge erreichen. Die faktischen Konsequenzen dieses Vertrags trägt indirekt der Mieter über die Umlagemöglichkeit. Daraus entsteht ein doppeltes Principal-Agenten Problem. Schließt der Vermieter mit dem Contractor einen Vertrag, übernimmt dieser zunächst Aufgaben, die dem Vermieter zugewiesen sind. Zwischen den beiden herrschen Informationsasym-

⁷⁹ Vgl. BT- Drs. 17/10485, S. 14.

⁸⁰ Vgl. zu Arten des Contracting *Eisenschmid* (2008, S. 267f.).

⁸¹ Vgl. *Weidenkaff*, in Palandt, BGB, § 556c, Rn. 2 ff.; *Schlosser*, in BeckOK, BGB, § 556c, Rn. 5ff.

⁸² Vgl. *Lammel*, in Schmidt-Futterer, GK Mietrecht, § 556c, Rn. 7; *Ruhland/Herud* (2009a, S. 238).

⁸³ Vgl. *Lammel*, in Schmidt-Futterer, GK Mietrecht, § 556c, Rn. 7.

metrien. Der Contractor hat als Energieversorgungsspezialist einen Wissens- und Informationsvorsprung gegenüber dem Vermieter, den er zur eigenen Nutzenmaximierung durch zu hohe Kosten ausnutzen kann. Der Contractor wird direkt als Agent des Vermieters tätig. Durch die Kostenumlagemöglichkeit wird der Contractor aber auch indirekt Agent des Mieters. In Bezug auf die Auswahl des Contractors wiederum ist der Vermieter daher auch Agent des Mieters. Seine eigenen Kosten könnte der Vermieter dadurch senken, indem er Transaktionskosten bei der Auswahl eines geeigneten kostengünstigen Contractors spart. Es entsteht also ein dreiseitiges Principal-Agenten Verhältnis. Dieses wird durch lock-in Effekte des Vermieters in Form langer Vertragslaufzeiten mit dem Contractor und denen des Mieters durch Bindung an die Wohnung noch verschärft.⁸⁴

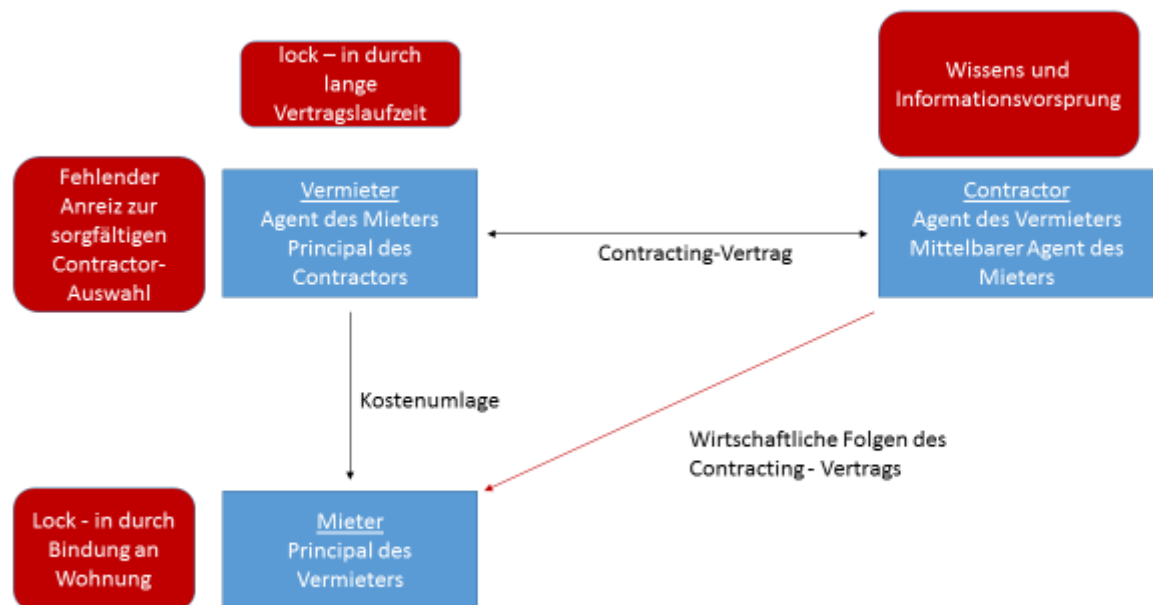


Abbildung 7: Dreiseitiges Principal-Agenten-Verhältnis zwischen Mieter, Vermieter und Contractor

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an *Ruhland/Herud* (2009a, S. 243).

Nachteiligen Auswirkungen für den Mieter wird mit dem Gebot der Kostenneutralität entgegengetreten. Der Vermieter hat ein Interesse daran, Kostenneutralität für den Mieter zu erreichen, da er sonst die Kosten nicht umlegen kann. Jedoch schützt diese Regelung den Mieter nur bei Vertragsabschluss und nicht gegen eine spätere Steigerung der Preise⁸⁵ über Anpas-

⁸⁴ Vgl. *Ruhland/Herud* (2009a, S. 242f.).

⁸⁵ Vgl. *Blank*, in *Blank/Börstinghaus*, Mietrecht, § 556c, Rn. 20; *Lammel*, in *Schmidt-Futterer*, GK Mietrecht, § 556c, Rn. 17.

sungsklauseln. Der Vermieter muss derartige Klauseln also nicht in sein Kalkül einbeziehen, wenn er als Agent des Mieters bei der Anbieterauswahl tätig wird. Dem versucht das Gesetz zwar durch eine genaue Reglementierung der Preisanpassung entgegenzutreten. In der Praxis führt dies jedoch zu einer Verpflichtung zur Verwendung komplizierter Rechenmodelle, die von Fachfremden nicht nachvollzogen werden können.⁸⁶ Die Regelungen zu den Anpassungsklauseln schaffen durch ihre Ausgestaltung also erneute Informationsasymmetrien zu gunsten des Contractors.

Zusammengefasst ist der Anwendungsbereich für Contracting Lösungen relativ gering. Zudem erscheinen sie nur prima facie für alle Parteien vorteilhaft. Auch nach den Regelungen zur Kostenneutralität ist es weiterhin möglich, Nutzenmaximierung zuungunsten des Mieters zu betreiben.

2.3. Handlungsempfehlungen

2.3.1. Steuerrechtliche Regelungen

Durch günstige steuerrechtliche Regelungen könnte für den Vermieter ein wirtschaftlicher Anreiz gesetzt werden, Modernisierungen durchzuführen. Momentan ist die steuerrechtliche Lage für größere Modernisierungen extrem ungünstig. Während kleinere Maßnahmen sofort über die Werbungskosten abgesetzt werden können, unterfallen wesentliche Verbesserungen den nachträglichen Herstellungskosten. Diese können nur über 2% p.a linear abgeschrieben werden. Sie werden daher nur in geringem Maß über einen sehr langen Zeitraum verteilt steuerwirksam. Zudem dürften Einbauteile wie eine Heizung technisch nicht einmal ihren gesamten Abschreibungszeitraum von 50 Jahren überdauern.⁸⁷ Eine mögliche Lösung wäre hier eine Einführung eines Sonderabschreibungstatbestandes für energetische Modernisierungen. Dieser könnte sich am Beispiel des bereits bestehenden Abschreibungstatbestandes für Denkmalsanierungen orientieren.⁸⁸ Eine solche Regelung war bereits vom Gesetzgeber angedacht, scheiterte jedoch an Uneinigkeiten zwischen Bund und Ländern in Bezug auf die Finanzierung.⁸⁹ Durch die steuerrechtliche Lösung könnte ein Modernisierungsanreiz für den

⁸⁶ Vgl. *Lammel*, in Schmidt-Futterer, GK Mietrecht, § 556c, Rn. 17.

⁸⁷ Vgl. *Hallof* (2013, S. 23 ff.).

⁸⁸ Vgl. *Beck* (2011, S. 38).

⁸⁹ Vgl. *Haimann* (2013).

Vermieter geschaffen werden. Eine genauere Analyse steuerrechtlicher Wirkzusammenhänge würde jedoch den Rahmen einer ökonomischen Analyse des Mietrechts sprengen.

2.3.2. Ausdifferenzierung der Mietspiegel

Anreize für eine energetische Sanierung könnten auch durch eine Ausdifferenzierung der Mietspiegel geschaffen werden. Modernisierte und nicht modernisierte Wohnungen dürften keine gemeinsame Berechnungsgrundlage mehr bilden. So kann die Modernisierungsumlage nicht mehr die Vergleichsmiete für unmodernisierte Wohnungen erhöhen.⁹⁰ Die Miete in der Vergleichsgruppe der modernisierten Wohnungen läge hingegen im Durchschnitt höher. Somit wäre der Vermieter, der eine Modernisierungsumlage erhebt, kürzer an weiteren Mietanpassungen gehindert, da sich seine neue Gesamtmiete weniger weit vom relevanten Vergleichsmietniveau entfernt. Die als Investitionshemmnis wirkenden Wechselwirkungen zwischen den §§ 558 und 559 BGB könnten durchbrochen werden.

Darüber hinaus könnte für den Vermieter ein neuer Anreiz zugunsten einer Modernisierung hinzutreten. Den Kosten für die Modernisierung würde nun auch eine dauerhafte Wertsteigerung des Gebäudes gegenüberstehen. Fraglich hierfür ist jedoch zunächst, wie der Wert von Immobilien überhaupt ermittelt wird. In der Immobilienbranche ist es üblich, sich diesbezüglich an den Kriterien der Immobilienwertverordnung zu orientieren.⁹¹ Diese kennt mehrere Bewertungsverfahren. Es ist möglich, den Immobilienwert anhand von Vergleichstransaktionen und Marktpreisen zu ermitteln (Vergleichswertverfahren). Jedoch kann der Wert auch auf Basis der Herstellungskosten (Sachwertverfahren) oder der mit der Immobilie erzielbaren Erträge (Ertragswertverfahren) ermittelt werden. Letzteres findet bei Objekten Anwendung, bei denen nicht die Selbstnutzung, sondern die erzielbare Rendite im Vordergrund steht.⁹² Im Fall der Bewertung von Mietobjekten kommt es bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohneinheiten zum Einsatz.⁹³ Konkret verläuft eine Beurteilung nach dem Vergleichswertverfahren zweistufig. Zum einen wird anhand von Vergleichswerten der Bodenwert ermittelt. Anschließend kommt es zur Ermittlung des Ertragswerts des Gebäudes selbst. Die Werte zusammen-

⁹⁰ Vgl. *Alles/Knissel* (2005, S. 173); *Hallof* (2013, S.168 f.).

⁹¹ Vgl. *Nestler* (2014, S. 123).

⁹² Vgl. *Ferderwisch*, in BeckOK Baurecht, § 194 BauGB, Rn. 11 ff.; *Jung/Hänel*, in: IFRS – Handbuch, Teil B, Abschnitt I, § 6, Rn. 75 ff.

⁹³ Vgl. *Stroisch* (2010, S. 155).

genommen bilden dann den Ertragswert.⁹⁴ Bei der Ermittlung des Gebäudewerts werden dabei die Mieten relevant. Er basiert auf dem nachhaltig erzielbaren Ertrag der Immobilie, dem das Marktniveau zugrunde gelegt wird. Individuelle Abweichungen können erst anschließend über Ab- beziehungsweise Aufschläge berücksichtigt werden.⁹⁵ Praxisratgeber für die Bewertung verweisen für die Ertragswertberechnung auf die Bedeutung der Mietspiegel. Sie dienen bei der konkreten Wertbestimmung dazu, festzustellen, ob der Mietertrag auch nachhaltig erwirtschaftet werden kann. Dies soll nur angenommen werden, wenn sich die Werte mit dem Mietspiegel decken.⁹⁶ Aufgrund dieser Bewertungspraxis könnte die energetische Beschaffenheit besser bei der Wertermittlung berücksichtigt werden, wenn sie zu einer dauerhaften Höhergruppierung im System der Mietspiegel führt.

Fraglich ist jedoch, ob die Berücksichtigung energetischer Merkmale im System der Vergleichsmiete zu einem deutlichen wirtschaftlichen Modernisierungsanreiz führen würde. Das Vergleichsmietsystem bildet statistisch aufbereitet die reale Marktsituation ab. Eine Aufnahme von Kriterien, die keine marktmäßige Entsprechung finden, wäre ein unzulässiger Systemverstoß.⁹⁷ Der Aufstieg in eine höhere energetische Vergleichsklasse im Mietspiegel ist folglich nur mit einer deutlichen Mietsteigerung verbunden, wenn eine derartige Beschaffenheit auch durch höhere Marktpreise honoriert wird.⁹⁸ Eine Erhebung statistischer Daten zu dieser Frage fand bezogen auf den Wohnungsmarkt in Darmstadt statt. Die Ergebnisse wurden in den dortigen „ökologischen Mietspiegel“ eingearbeitet, der einem Mietspiegel mit energetischen Differenzierungsmerkmalen entspricht. Es zeigte sich, dass im Jahr 2003 eine energetische Sanierung zu einer um 0,39 €/qm² erhöhten Miete führte. Im darauf folgenden Mietspiegel 2008 wird der Begriff der energetischen Merkmale weiter ausdifferenziert. Es zeigt sich, dass für eine modernisierte Wohnung je nach Maß der Modernisierung eine um 0,39 €/qm² bis 0,49 €/qm² erhöhte Monatsmiete marktüblich ist.⁹⁹ Diese Werte blieben im Mietspiegel von 2010 praktisch unverändert.¹⁰⁰ Zum aktuellen Mietspiegel 2014¹⁰¹ ist hin-

⁹⁴ Vgl. *Ferderwisch*, in BeckOK Baurecht, § 194 BauGB, Rn. 16.

⁹⁵ Vgl. *Jung/Hänel*, in: IFRS – Handbuch, Teil B, Abschnitt I, § 6, Rn. 82 ff.

⁹⁶ Vgl. *Stroisch* (2010, S. 160, 167).

⁹⁷ Vgl. *BGH VIII ZR 181/07*, Rn. 12; *Hallof* (2013, S. 167f.).

⁹⁸ Vgl. *Hallof* (2013, S. 166 ff.); *Klinski* (2010, S. 289).

⁹⁹ Vgl. *Enseling/Hinz* (2008, S. 45 f.).

¹⁰⁰ Vgl. *Stadt Darmstadt* (2010, S. 9).

¹⁰¹ Vgl. *Stadt Darmstadt* (2014, S. 14).

gegen kein Vergleich möglich, da die Ausweisung der erzielbaren Mehr-Miete von dem System der absoluten Angaben in ein prozentuales System überführt wurde.

Ob diese Mietsteigerungen einen deutlichen Anreiz für Modernisierungen schaffen, ist jedoch umstritten. Teils wird der Steigerungsbetrag als für zu gering angesehen. Begründet wird dies zumeist mit einem Vergleich zu konkurrierenden Maßnahmen. So wird das Vorhandensein eines hochwertigen Fußbodens mit 0,83€/qm² deutlich stärker gewichtet.¹⁰² Die Beurteilung ändert sich, wenn isoliert nur das Verhältnis zwischen den Kosten der Modernisierung und der Mietsteigerung betrachtet wird. Der dauerhafte Mietzuschlag von 0,49 €/qm² genügt, um weitgehende Modernisierungsmaßnahmen zu refinanzieren. Dies lässt sich auf Grundlage des pro Quadratmeter anfallenden monatlichen Sanierungskostenanteils errechnen. Für das benötigte Kapital wird hierbei ein Zinssatz von 5,5 % p.a. veranschlagt. Zudem wird ein Erreichen der Wirtschaftlichkeitsschwelle (Break Even Point) in 25 Jahren gefordert. Anschließend wird errechnet, wie hoch die monatliche Mietsteigerung sein muss, um dieses Ziel zu erreichen. Für die meisten Maßnahmenkombinationen ergibt sich hier ein Wert, der unter der nach Mietspiegel erreichbaren Mietsteigerung liegt. Lediglich sehr umfangreiche Maßnahmen, die die Anforderungen im Mietspiegel bereits übererfüllen, lassen sich nicht derartig refinanzieren.¹⁰³ Für einen investitionswilligen Vermieter stellt die Aufnahme der energetischen Merkmale in den Mietspiegel eine deutliche Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dar.¹⁰⁴

Dass sich andere Merkmale teils stärker auf die Vergleichsmietbestimmung auswirken als die energetische Beschaffenheit, ist dem Grundkonzept des marktmäßigen Vergleichsmietsystems geschuldet. Besonders deutlich wird dies im Darmstädter Mietspiegel, der nach der Regressionsmethode aufgebaut ist. Als solcher basiert er auf der Überlegung, dass sich aus dem Zusammenspiel der einzelnen Wohnwertmerkmale die individuelle Vergleichsmiete errechnen lässt.¹⁰⁵ Um dies zu erreichen arbeitet der Darmstädter Mietspiegel mit konkreten Auf- und Abschlägen. Daher ist die statistisch messbare Bewertung einer guten energetischen Beschaffenheit zwar sehr deutlich ausgewiesen. Sie erscheint jedoch als ein Merkmal von vielen. Ein Tabellenmietspiegel hingegen beruht auf der Grundannahme, Wohnungen ließen sich anhand von Wohnwertmerkmalen in möglichst homogene Gruppen einteilen. Innerhalb dieser Grup-

¹⁰² Vgl. *Hallof* (2013, S. 167); *Klinski* (2009, S.186 f.).

¹⁰³ Vgl. *Ensling/Hinz* (2008, S. 43,46).

¹⁰⁴ Vgl. *Klinski* (2009, S. 187).

¹⁰⁵ Vgl. *Börstinghaus*, *Miethöhe-Handbuch*, Anhang, X.3.

pen kann dann über weitere Merkmale eine genauere Einstufung der individuellen Wohnung vorgenommen werden.¹⁰⁶ In einem solchen Mietspiegel könnte die energetische Beschaffenheit das bisher vorherrschende Klassifizierungsmerkmal der Baualtersklassen ersetzen oder ergänzen.¹⁰⁷ Dies hätte den Vorteil, dass die Bedeutung der energetischen Sanierung deutlicher zutage tritt als bei einem Regressionsmietspiegel. Zudem wäre er weniger rechtlichen Unsicherheiten unterworfen als ein Regressionsmietspiegel. Diese befinden sich in der Kritik, da sie es ermöglichen, eine Bewertung für Wohnraum zu erstellen, der in der Gemeinde real gar nicht vorhanden ist. Zudem lässt sich mit ihm ein genauer Quadratmeterpreis festlegen. Dies ist problematisch, da die Bestimmung der örtlichen Vergleichsmiete vor Gericht auch mit einer wertenden Betrachtung verbunden ist.¹⁰⁸ Diese Wertung muss bei einem Tabellenmietspiegel innerhalb der Gebäudeklassen vorgenommen werden.¹⁰⁹ Wird nun ein Tabellenmietspiegel mit energetischer Klassenbildung verwendet, muss sich der Richter bei seiner individuellen Würdigung innerhalb der statistischen Klasse bewegen. Die Würdigung der energetischen Beschaffenheit wird so vor die wertende Entscheidung des Richters gezogen. Die auf dem Vergleich mit anderen Kriterien basierende Kritik, die praktische Mietspiegelwirksamkeit einer energetischen Sanierung wäre zu niedrig, bezieht sich mithin vor allem auf die Darstellung in Form von Regressionsmietspiegeln. Über die Einarbeitung in die Klassen eines Tabellenmietspiegels würde die Bedeutung der energetischen Sanierung deutlicher hervortreten. In beiden Fällen wird die energetische Beschaffenheit jedoch über eine reine energetische Mietpreisdeterminante abgebildet.¹¹⁰ Es ist nicht möglich, durch nicht energetische Maßnahmen in die Gebäudeklasse der modernisierten Gebäude aufzusteigen beziehungsweise den Sonderzuschlag nach der Regressionsmethode zu erhalten. Somit können Trittbrettfahrer nicht mehr in den Vorteil des statistischen Effekts von Modernisierungsmieterhöhungen kommen.

Für das zu erwartende Verhalten der Vermieter ist maßgeblich, wie sich deren Pay-Off nach der Einführung der energetischen Merkmale in den Mietspiegel verändern wird. Der größte Effekt ergibt sich im Bereich des Vergleichsmietanstiegs. Die Mieterhöhung nach Modernisierung zeigt nun alleine im Bereich der ebenfalls modernisierten Gebäude Konsequenzen.

¹⁰⁶ Vgl. *Börstinghaus*, Miethöhe-Handbuch, Anhang, X.3.

¹⁰⁷ Vgl. *BBSR* (2010, S. 28).

¹⁰⁸ Vgl. *Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, GK Mietrecht, § 558 b, Rn. 115.

¹⁰⁹ Vgl. *Blank* (2013, S. 174).

¹¹⁰ Vgl. *BBSR* (2010, S. 65 f.).

Somit wirkt der statistische Effekt auf eine kleinere Gruppe und somit stärker.¹¹¹ Für die nicht modernisierende Vermietergruppe hingegen entfällt der positive Effekt der Modernisierung anderer Vermieter. Hinzu kommt der zusätzliche Vergleichsmietanstieg für das einzelne Gebäude durch das Aufrücken in die höhere Vergleichsgruppe. Dadurch, dass sich der erhöhte energetische Standard nicht nur in einer Sondermieterhöhung niederschlägt, sondern auch in der dauerhaften Höhergruppierung im Mietspiegel, zeigt er nun auch Auswirkungen bei der Gebäudebewertung. Indirekt zeigt er auch Auswirkungen auf den Wert der Umlage. Dadurch, dass das Vergleichsmietniveau sich erhöht hat, wird die Miete, die nach der Erhöhung nach § 559 BGB das Vergleichsmietniveau überschritten hat, wieder schneller von dieser eingeholt. Der Vermieter, der eine Modernisierungsmieterhöhung durchführt, wird also kürzer an weiteren Mieterhöhungen gehindert. Dies ist jedoch, im Gegensatz zum obig beschriebenen Abschmelzen der Modernisierungsumlage, positiv zu bewerten. Der Vermieter wird aufgrund der Durchbrechung der Trittbrettfahrmöglichkeit nicht mehr von einer Gesamtvergleichsmiete eingeholt. Er kommt erst durch die Modernisierung zu dem Vorteil der erhöhten Vergleichsmiete. Diese ermöglicht ihm dann auch wieder die frühere Möglichkeit zu Mieterhöhungen nach § 558 BGB.

Jeder dieser Effekte ist für sich genommen nicht allzu stark. Jedoch wirken sie teils vielschichtig und verstärken sich gegenseitig. Ihr Punktwert soll somit mit 4 x 0,25 Punkten angesetzt werden, wobei drei der positiven Effekte dem Auszahlungsbetrag des Vergleichsmietanstiegs zugutekommen und ein positiver Effekt auf die Modernisierungsumlage wirkt. Zudem entfällt der Trittbrettfahreffeckt, der für den nicht modernisierenden Vermieter noch mit einem Punkt bewertet wurde. Effekte, wie eine erhöhte Sensibilisierung des Marktes für energetische Belange durch ihre Berücksichtigung im Mietspiegel¹¹² oder die allgemeine Bedeutungszunahme energetischer Kriterien aufgrund steigender Rohstoffpreise¹¹³, können zu einem, nun im Mietspiegel abbildbaren, Anstieg der Vergleichsmiete führen. Da jedoch fraglich ist, ob und wann diese Effekte überhaupt auftreten, bleiben sie bei der Definition der Pay-Offs außen vor.

¹¹¹ Vgl. *Alles/Knissel* (2005, S. 172, Abb.5).

¹¹² Vgl. *Klinski* (2009, S. 217).

¹¹³ Vgl. *BBSR* (2010, S.16).

Kosten	Wert	Nutzen	Wert
Bau	-5	Modernisierungsumlage	3,25
Finanzierung & Kapitalbindung	-1	Verbesserter Erhaltungszustand	1
Transaktionskosten	-0,75	Anstieg der Vergleichsmiete	1,75 bzw. 2,75
Summe	-6,75	Summe	6 bzw. 7
Gesamt			
Alleinige Modernisierung	-0,75		
Gemeinsame Modernisierung	0,25		

Abbildung 8: Payoff des modernisierenden Vermieters nach Einführung eines energetischen Mietspiegels
Quelle: Eigene Darstellung, in Anlehnung an *Hallof* (2013, S.125)

Kosten	Wert	Nutzen	Wert
Erhöhte Erhaltungskosten	-1	Anstieg der Vergleichsmiete	0
Gesamt			
Alleiniges Abwarten	-1		
Gemeinsames Abwarten	-1		

Abbildung 9: Payoff des nicht modernisierenden Vermieters nach Einführung eines energetischen Mietspiegels
Quelle: Eigene Darstellung, in Anlehnung an *Hallof* (2013, S. 127)

		Vermieter 1	
		Modernisieren	Abwarten
Vermieter 2	Modernisieren	(0,25/0,25)	(-0,75/← -1)
	Abwarten	(↑ -1/-0,75)	(↑ -1/← -1)

Abbildung 10: Gefangenendilemma unter den Vermietern nach Einführung eines energetischen Mietspiegels
Quelle: Eigene Darstellung, in Anlehnung an *Hallof* (2013, S. 126)

Werden nun die Entscheidungsmöglichkeiten der Vermieter betrachtet, zeigt sich eine Änderung zu der Entscheidungssituation vor der Einführung energetischer Merkmale. Die Auszahlungen für den modernisierenden Vermieter haben sich erhöht. Für den nicht modernisierenden Vermieter hingegen fällt die Möglichkeit des Trittbrettfahrens weg. Für jeden der Vermieter stellt sich eine Modernisierung nun unabhängig vom Verhalten der anderen Vermieter als die für ihn vorteilhafte Maßnahme dar. Es kommt zu einer volkswirtschaftlich gewünschten Steigerung der Modernisierungsaktivität.

Die Maßnahme müsste jedoch auch unter praktischen und rechtlichen Gesichtspunkten verwirklichungsfähig sein.

Problematisch könnte zunächst die Beurteilung der energetischen Beschaffenheit sein. Möglich ist eine Einteilung nach Einzelmerkmalen, Bedarfskennwerten oder Verbrauchskennwerten.¹¹⁴ Jede dieser Möglichkeiten bringt Vor- und Nachteile mit sich. Eine Beurteilung von Einzelwerten ermöglicht die einfache Einordnung des individuellen Gebäudes. Es muss jeweils nur entschieden werden, welche der Merkmale, wie zum Beispiel eine Fassadendämmung, am konkreten Gebäude vorhanden sind. Problematisch können bei Mietspiegelerstellung jedoch die Auswahl der maßgeblichen Kriterien sowie deren Gewichtung untereinander sein.¹¹⁵ Im Gegensatz dazu lassen sich mittels Energiekennwerten verschiedenste Maßnahmenkombinationen im Ergebnis abbilden.¹¹⁶ Der Verbrauchskennwert basiert auf dem durchschnittlichen Energieverbrauch der letzten drei Jahre. Dies ermöglicht eine relativ einfache und kostengünstige Ermittlung. Jedoch sind die erhobenen Daten durch das individuelle Verbrauchsverhalten der Bewohner verfälscht. Dieser Effekt tritt beim Bedarfswertverfahren nicht auf. Hier wird der Energiebedarf für den Fall einer Standardnutzung errechnet.¹¹⁷ Anschließend wird er als Primärenergiekennwert ausgewiesen.¹¹⁸ Dieser umfasst den vollständigen Energiebedarf für Heizung und Warmwasser. Er berücksichtigt dabei auch die Energie, die zu Erzeugung und Transport des jeweiligen Energieträgers verwendet wird.¹¹⁹ Diese Einbeziehung von Faktoren, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Gebäudebeschaffenheit stehen, wird teils kritisiert. Unter Klimaschutzgesichtspunkten ist dies jedoch sinnvoll. Es kann so auch der Umstieg auf einen umweltfreundlicheren Energieträger erfasst werden. Ein weiterer Vorteil bei der Zugrundelegung der Bedarfswerte liegt darin, dass Synergieeffekte zu anderen gesetzlichen Regelungen genutzt werden können.¹²⁰ Nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) besteht für viele Vermieter die Pflicht bei Neuvermietung einen Energieausweis vorzulegen.¹²¹ Dieser muss jedoch teils nach dem Bedarfswertverfahren ermittelt werden.¹²² Somit dürfte für einen Teil des Gebäudebestands bereits ein Bedarfswertausweis vorliegen. Wird ein solcher erst für die energetische Einteilung erstellt, ist si-

¹¹⁴ Vgl. *BBSR* (2010, S. 59 f.).

¹¹⁵ Vgl. *BBSR* (2010, S. 36 ff.).

¹¹⁶ Vgl. *Alles/Knissel* (2005, S. 170).

¹¹⁷ Vgl. *BBSR* (2010, S. 32 f.).

¹¹⁸ Vgl. *Klinski* (2009, S. 189).

¹¹⁹ Vgl. *Alles/Knissel* (2005, S. 170).

¹²⁰ Vgl. *Klinski* (2009, S. 189).

¹²¹ Vgl. *Söfker*, in: *Danner/Theobald, Energierecht*, § 16 EnEV, Rn. 26ff.

¹²² Vgl. *Schmidt* (2008, S. 464).

chergestellt, dass er auch den Anforderungen der EnEV genügt. Somit wird den Vermietern ein doppelter Aufwand erspart.

Letztlich stellt sich noch die Frage, ob ein Mietspiegel, der den obigen Kriterien entspricht, rechtlich einheitlich vorgeschrieben werden könnte. Bis jetzt wird die Ausgestaltung der Mietspiegel nur über nicht rechtsverbindliche Hinweise geregelt. Jedoch eröffnet § 558 c in Abs. V BGB dem Gesetzgeber die Möglichkeit zur Aufstellung verbindlicher Rechtsverordnungen.¹²³ Wird eine solche erlassen, müssten auch bestehende Mietspiegel noch nachträglich an deren Anforderungen angepasst werden.¹²⁴ Sollten an der Verordnung verfassungsrechtliche Bedenken bestehen, wäre jedoch auch eine Ausgestaltung direkt im Gesetz möglich.¹²⁵

Problematischer hingegen ist die Situation in Gemeinden, die keinen Mietspiegel aufgestellt haben und auch keinen aufstellen wollen. Diese müssten zur Mietspiegelerstellung verpflichtet werden. Eine solche Verpflichtung durch ein Bundesgesetz wurde bereits in der Vergangenheit diskutiert, scheitert jedoch aus politischen Gründen.¹²⁶ Zuletzt wurde im Rahmen der Mietrechtsreform 2002 bewusst auf eine solche Regelung verzichtet, um den Gemeinden die Kosten einer Mietspiegelaufstellung zu ersparen.¹²⁷ Seitdem ist eine solche bundesgesetzliche Lösung jedoch im Zuge der Föderalismusreform unmöglich geworden.¹²⁸ Die neue Regelung des Art. 84 I S.7 GG verbietet es dem Bund, den Gemeinden direkt Aufgaben zuzuweisen. Dies dient dazu die Gemeinden vor finanzieller Überforderung zu schützen. Würde ihnen die Aufgabe durch die Länder übertragen werden, müssten sie für den Mehraufwand finanziell entschädigt werden. Um eine Umgehung dieser Regel zu vermeiden, kann nun der Bund Aufgaben nur noch an die Länder übertragen, die sie dann ausgleichspflichtig an die Kommunen weitergeben.¹²⁹

¹²³ Vgl. *Börstinghaus*, in: Blank/Börstinghaus, Mietrecht, § 558c, Rn. 4.

¹²⁴ Vgl. *Schüller*, in: BeckOK, BGB, § 558c, Rn. 21.

¹²⁵ Vgl. *Klinski* (2010, S.189 ff.).

¹²⁶ Vgl. *Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, GK Mietrecht, § 558d, Rn. 5.

¹²⁷ Vgl. *BT-Drs. 14/4553*, S. 57; *Emmerich*, in Staudinger, BGB, § 558c, Rn. 11.

¹²⁸ Vgl. *Suerbaum*, in BeckOK GG, Art. 84, Rn. 4,7.

¹²⁹ Vgl. *Hennecke*, in Schmidt-Bleibtreu u.a., Grundgesetz, Art. 84, Rn. 36; *Hermes*, in Dreier, Grundgesetz kommentar, Art. 84, Rn. 9.

Somit wäre eine einheitliche Regelung zur Aufnahme energetischer Merkmale in die Mietspiegel auch rechtlich noch umsetzbar.

3. Schlussbetrachtungen

3.1. Wechselwirkungen der Lösungsansätze

Die Betrachtung der verschiedenen Anreizsituationen zeigt, dass nur eine Kombination mehrerer Maßnahmen zu einem deutlichen Modernisierungsanreiz führt. Die Umlage alleine führt noch zu keinem Modernisierungsanreiz. Noch geringer wäre die Anreizwirkung einer isolierten Anpassung der Mietspiegel. Im Zusammenspiel ergänzen sich jedoch die Maßnahmen dadurch, dass die Berücksichtigung energetischer Merkmale im Mietspiegel sowohl einen zusätzlichen finanziellen Anreiz setzt als auch die Wirkung der Umlage spezifiziert und steigert. Ein weiterer interessanter Ansatz wäre die Lösung über steuerrechtliche Erleichterungen für modernisierende Vermieter. Diese hat den Vorteil, auch nur jene Vermieter zu begünstigen, die wirklich modernisieren. Würde noch eine steuerrechtliche Anreizkomponente aufgenommen werden, könnten möglicherweise an anderer Stelle gesetzliche Anreize etwas gekürzt werden. Für eine solche politische Entscheidung wäre aufgrund der Marktbezogenheit der Mietspiegelwerte nur die Höhe der Modernisierungsumlage zugänglich. Die Modernisierungsumlage insoweit etwas zu senken, als ihre Anreizwirkung durch steuerrechtliche Maßnahmen kompensiert werden kann, hätte den Vorteil, einen Anreiz zugunsten des Vermieters zu schaffen, der nicht direkt den Mieter belastet.

3.2. Ausblick

Ob sich die im Punkt „Handlungsempfehlungen“ vorgestellten Reformen politisch verwirklichen lassen, ist jedoch fraglich. Auch das Handeln politischer Akteure kann ökonomisch analysiert werden.¹³⁰ Hier zeigen sich ähnliche Probleme wie für den Vermieter in Bezug auf eine energetische Modernisierung. Auch bei der Einführung einer Mietspiegelpflicht fallen Kosten und Nutzen auseinander. Während die Bundesregierung mit mietrechtlichen Maßnahmen zur Erreichung ihrer Klimaschutzziele¹³¹ beiträgt, würden die Länder die Kosten tra-

¹³⁰ Vgl. Erlei/Leschke/Sauerland (2007, S. 352).

¹³¹ Vgl. BT-Drs. 17/3049.

gen. Diese müssten die Mittel für die Kompensationszahlungen an die Gemeinden bereitstellen. Politisch würde die Maßnahme jedoch als Erfolg des Bundes gelten, der seiner Verantwortung für den Klimaschutz nachkommt. Daher ist bei Fehlen von Kompensationszahlungen des Bundes an die Länder mit dem Widerstand der Länder im Bundesrat zu rechnen.

Auch die Umsetzung von Steuererleichterungen zugunsten modernisierender Vermieter könnte sich als problematisch erweisen. Im institutionenökonomischen Sinne können die politischen Akteure als Agenten der organisierten und unorganisierten Nachfrager politischer Leistungen gelten. Um jedoch die mit politischer Macht verbundenen Entscheidungs- und auch individuelle Nutzenmaximierungsmöglichkeiten zu erlangen, müssen sie Wahlen gewinnen.¹³² Diesem Ziel kann eine Steuerpolitik, die den Eindruck erweckt, privilegierte Gruppen zu bevorzugen, entgegenstehen.

Somit ist fraglich, ob sich der politische Wille finden wird, die vorgestellten Maßnahmen zu verwirklichen. Es ist somit nicht unwahrscheinlich, dass die für Modernisierungen ungünstige aktuelle Anreizlage weiter fortbestehen wird.

¹³² Vgl. *Erlei/Leschke/Sauerland* (2007, S. 356 ff.).

Literatur

Kommentare und juristische Handbücher

- Bamberger, H/ Roth, H. (2014):** Beck'scher Online Kommentar BGB, 32. Edition, München (zitiert als: *Bearbeiter*, in BeckOK, BGB, §, Rn.).
- Blank, H. (2013):** Mietrecht. Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts, 11. Auflage, München (zitiert als: *Bearbeiter*, in Schmidt-Futterer, GK Mietrecht, §, Rn.).
- Blank, H./Börstinghaus, U. (2014):** Miete. Das gesamte BGB-Mietrecht, 4. Auflage, München (zitiert als: *Bearbeiter*, in Blank/Börstinghaus, Mietrecht, §, Rn.).
- Bohl, W. / Riese, J. / Schlüter, J. (2013):** Beck'sches IFRS – Handbuch. Kommentierung der IFRS/IAS, 4. Auflage, München (zitiert als: *Bearbeiter*, in: IFRS – Handbuch, Teil, Abschnitt, §, Rn.).
- Börstinghaus, U. (2009):** Miethöhe-Handbuch, München (zitiert als: Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Teil, Abschnitt, Unterabschnitt).
- Danner, W. / Theobald, C. (2014):** Energierecht, Band I, 81. Ergänzungslieferung, München (zitiert als: *Bearbeiter*, in Danner-Theobald, Energierecht, Teil, Abschnittsüberschrift/§, Rn.).
- Dreier, H. (2008):** Grundgesetz Kommentar, Band III, 2. Auflage, Tübingen (zitiert als: *Bearbeiter*, in Dreier, Grundgesetzkommentar, Art, Rn.).
- Epping, V./ Hillgruber, C. (2014):** Beck'scher Online Kommentar GG, 23. Edition, München (zitiert als: *Bearbeiter*, in BeckOK GG, Art., Rn.).
- Lammel, S. (2010):** Heizkostenverordnung, 3. Auflage, München (zitiert als: *Bearbeiter*, in Lammel, HkV, §, Rn.).
- Palandt, O. (2015):** Bürgerliches Gesetzbuch, 74. Auflage, München (zitiert als: *Bearbeiter*, in Palandt, BGB, §, Rn.).
- Säcker, J. / Rixecker, R. (2012):** Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch – Band 3, Schuldrecht Besonderer Teil, 6. Auflage, München (zitiert als: *Bearbeiter*, in Münchener Kommentar, BGB, §, Rn.).

Spannowsky, W. / Uechtritz, M. (2014): Beck'scher Online Kommentar – Öffentliches Baurecht, 27. Edition, München (zitiert als: Bearbeiter, in BeckOK Baurecht, §, Rn.).

Staudinger, J.von (2014): BGB, Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse, Mietrecht 1, Neubearbeitung 2014, Berlin (zitiert als: Bearbeiter, in Staudinger, BGB, §, Rn.).

Wirtschaftswissenschaftliche Literatur, Zeitschriftenbeiträge und Gutachten

Alles, R./ Knissel, J. (2005): Untersuchung zum Einfluss der wärmetechnischen Beschaffenheit auf die Nettomiete, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht.

Beck, H. (2011): Steuervorteile für bauliche Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Gebäuden, in: Das Grundeigentum, 2011, Nr. 11, S. 38 ff.

Beyer, D./ Lippert, M. (2009): Rechtliche Voraussetzungen einer Steigerung der Energieeffizienz durch Wärmecontracting in der Wohnungswirtschaft als Beitrag zur Energiesicherheit und Klimaschutz, in: Energieeffizienz im Wohnungsbestand durch Contracting, hrsg. durch Bayer, W., Jena, S. 17-88.

Blank, H. (2013): Spannen und Bandbreiten in der Rechtsprechung des BGH, in Zeitschrift für Miet- und Raumrecht, 2013, Nr.3, S. 170 ff.

Börstinghaus, U. (2012): Stellungnahme aus amtsrichterlicher Sicht zum Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes – Gesetz über die Energetische Modernisierung von vermieteten Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG), in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht, 2012, Nr. 20, S. 697 ff.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2007): Investitionsprozesse im Wohnungsbestand - unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter, in: Forschungen, Heft 129.

Cezanne, W. (2005): Allgemeine Volkswirtschaftslehre, 5. Auflage, München/Wien.

Ensling, A./ Hinz, E. (2008): Wirtschaftlichkeit Energiesparender Maßnahmen im Bestand vor dem Hintergrund der novellierten EnEV, Darmstadt.

- Eisenschmid, N. (2008):** Contracting als Instrument des Klimaschutzes, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 2008, Nr. 5, S. 264 ff.
- Erlei, M./Leschke, M./Sauerland, D. (2007):** Neue Institutionenökonomik, 2. Auflage, Stuttgart.
- Hallof, I. (2013):** Das Vermieter-Mieter-Dilemma bei der energetischen Gebäudesanierung, Berlin, zugl. Dissertation an der Humboldt-Universität zu Berlin.
- Klinski, S. (2009):** Rechtskonzepte zur Beseitigung des Staus energetischer Sanierungen im Gebäudebestand, in: Texte des Umweltbundesamts, 2009, Nr. 36.
- Klinski, S. (2010):** Energetische Gebäudesanierung und Mietrecht, in: Zeitschrift für Umweltrecht, 2010, Nr.6, S. 283ff.
- Kofner, S. (2010):** Private Vermieter, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 2010, Nr. 3, S. 124 ff.
- May, H. (2008):** Handbuch zur ökonomischen Bildung, 9. Auflage, München.
- Nestler, A. (2014):** Wertfindung bei Sacheinlagen, in: Gesellschafts- und Wirtschaftsrecht, 2014, Nr. 6, S. 121 ff.
- Quint, P. (2007):** Contracting in der Immobilienwirtschaft – Ein Beitrag zur Energieeffizienz, Klimaschutz und Energiesicherheit, in: Contracting und Recht, 2007, Nr. 2, S. 80.
- Ruhland, J./ Herud, R. (2009):** Prognose der Marktdurchdringung des Contracting in der Deutschen Wohnungswirtschaft, in: Energieeffizienz im Wohnungsbestand durch Contracting, hrsg. durch Bayer, W., Jena, S. 89-142.
- Ruhland, J./Herud, R. (2009a):** Wärmecontracting in der deutschen Wohnungswirtschaft: Instrumente für eine angemessene Regulierung, in: Zeitschrift für Energiewirtschaft, 2009, Nr. 3, S. 237 ff.
- Ruhland, J./ Kreibich, A./ Herud, R. (2010):** Ökonomische Analyse der Modernisierungsanreize im deutschen Mietrecht, in: Jenaer Schriften zur Wirtschaftswissenschaft, 2010, Nr. 4.
- Schmidt, M. (2008):** Energieeffizienz im Mietrecht: Der neue Energieausweis, in: Zeitschrift für Umweltrecht, 2008, Heft 10, S. 463 ff.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014): Gebäude-und Wohnungsbestand in Deutschland. Erste Ergebnisse der Gebäude und Wohnungszählung 2011, Hannover.

Stroisch, J. (2010): Immobilien bewerten leicht gemacht, 2. Auflage, Freiburg.

Woekener, B./Promann, J./Freund, S. (2012): Qualifizierte Mietspiegel, in: Wirtschaftswissenschaftliches Studium, 2012, Nr. 10, S. 540 ff.

Internetquellen

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumplanung (2010): Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel, BBSR-Online-Publikation 4/2010, http://www.bbsr.bund.de/cln_016/nn_21272/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2010/ON042010.html
abgerufen am 28.06.2015.

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (2014): Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung,
http://www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/pdfs/Gesetze/20141001_GesEBReg_Mietpreisbremse_Kab.pdf?__blob=publicationFile
abgerufen am: 28.06.2015

Bundesregierung (2013): Deutschlands Zukunft gestalten. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 18. Legislaturperiode,
<http://www.bundesregierung.de/Content/DE/StatischeSeiten/Breg/koalitionsvertrag-inhaltsverzeichnis.html>
abgerufen am: 28.06.2015.

FMH-Finanzberatung (2014): Schnelle Darstellung der Zinsverläufe bis zu 12 Jahre,
<http://fmh-index.fmh-rechner.de/fmh-index/zinsentwicklung/schnellversion/>
abgerufen am 28.06.2015.

Haimann, R. (2013): Immobilien 2013. Das ändert sich für Mieter und Vermieter, in:
<http://www.manager-magazin.de/finanzen/immobilien/a-873684-4.html>
abgerufen am: 28.06.2015.

Stadt Bamberg (2014): Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Bamberg ist da,
<https://www.stadt.bamberg.de/index.php?object=tx|1829.52&ModID=255&FID=1829.7665.1&&mNavID=1829.376&sNavID=1829.5>
abgerufen am: 28.06.2015

Stadt Darmstadt (2010): Mietspiegel für Darmstadt 2010,
http://www.darmstadt.de/fileadmin/PDF-Rubriken/Leben_in_Darmstadt/wohnen/Mietspiegel-2010.pdf
abgerufen am: 28.06.2015.

Stadt Darmstadt (2014): Mietspiegel für Darmstadt 2014,
http://www.darmstadt.de/fileadmin/PDF-Rubriken/Leben_in_Darmstadt/wohnen/Mietspiegel_2014.pdf
abgerufen am: 28.06.2015

Umweltbundesamt (2015a): Energieverbrauch nach Energieträgern und Sektoren,
<http://www.umweltbundesamt.de/daten/energiebereitstellung-verbrauch/energieverbrauch-nach-energetraegern-sektoren>
abgerufen am: 05.07.2015

Umweltbundesamt (2015b): Energieverbrauch der privaten Haushalte,
<http://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/energieverbrauch-der-privaten-haushalte>
abgerufen am: 05.07.2015